

VYSOKÁ ŠKOLA BÁŇSKÁ – TECHNICKÁ UNIVERZITA OSTRAVA  
EKONOMICKÁ FAKULTA

KATEDRA VEŘEJNÉ EKONOMIKY

Transakční náklady spojené s převodem nemovitostí  
Transactional Costs of Property Transfer

Student:	Radka Podlesná
Vedoucí bakalářské práce:	Ing. David Slavata, Ph.D.

Ostrava 2014

VŠB - Technická univerzita Ostrava  
Ekonomická fakulta  
Katedra veřejné ekonomiky

## Zadání bakalářské práce

Student:

**Radka Podlesná**

Studijní program:

B6202 Hospodářská politika a správa

Studijní obor:

6202R055 Veřejná ekonomika a správa

Specializace:

02 Veřejná ekonomika a správa

Téma:

**Transakční náklady spojené s převodem nemovitostí**  
**Transactional Costs of Property Transfer**

Zásady pro vypracování:

1. Úvod
  2. Tih s nemovitým majetkem v ČR
  3. Právní aspekty převodu nemovitostí
  4. Analýza transakčních nákladů
  5. Interpretace výsledků a doporučení
  6. Závěr
- Seznam použité literatury  
Seznam zkratek  
Prohlášení o využití výsledků bakalářské práce  
Seznam příloh  
Přílohy

Seznam doporučené odborné literatury:

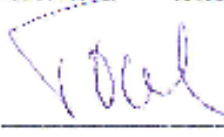
- BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí*. 5. přeprac. vyd. Brno: CERM, 2008. 745 s. ISBN 978-80-7204-630-0.
- BRADÁČ, A., J. FIALA a V. HLAVÍNKOVÁ. *Nemovitosti: oceňování a právní vztahy*. 4. přeprac. vyd. Praha: Linde, 2007. ISBN 978-80-7201-679-2.
- ORT, Petr. *Oceňování nemovitostí na tržních přetech*. Praha: Bankovní institut vysoké školy, 2007. ISBN 978-80-7255-101-6.

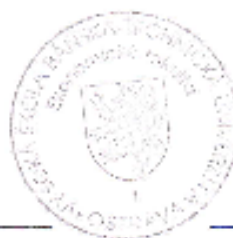
Formální náležitosti a rozsah bakalářské práce stanoví pokyny pro vypracování zveřejněné na webových stránkách fakulty.

Veronika bakalářské práce: Ing. David Slavata, Ph.D.

Datum zadání: 22.11.2013

Datum odevzdání: 09.05.2014

  
doc. Ing. Petr Tománek, CSc.  
vedoucí katedry



  
prof. Dr. Ing. Dana Dluháčková  
dekanka fakulty

## **Poděkování**

Na tomto místě bych ráda poděkovala Ing. Davidovi Slavatovi, Ph.D., vedoucímu mé bakalářské práce, za odborné vedení, cenné rady a připomínky, kterými přispěl k vypracování této práce.

**Prohlášení o samostatném vypracování bakalářské práce**

Tímto prohlašuji, že jsem práci vypracovala samostatně a uvedla všechny použité zdroje a literaturu.

V Ostravě dne 9. května 2014



Račka Podlesná

## Obsah

1. Úvod.....	6
2. Trh s nemovitým majetkem v ČR.....	8
2.1. Typy realitních trhů.....	8
2.2. Nový občanský zákoník .....	9
2.3. Nemovitá věc.....	11
2.4. Vlastnictví, spoluvlastnictví .....	12
2.5. Katastr nemovitostí .....	13
2.5.1. Obsah katastru nemovitostí .....	14
2.5.2. Zápis práv do katastru .....	15
3. Právní aspekty převodu.....	17
3.1. Obecně o smlouvách .....	17
3.2. Smlouvy o převodu vlastnického práva .....	18
3.2.1. Kupní smlouva .....	18
3.2.2. Směnná smlouva .....	20
3.2.3. Darovací smlouva.....	20
3.2.4. Rezervační smlouva, smlouva o smlouvě budoucí .....	21
3.3. Převod družstevního podílu.....	22
3.4. Daňové zatížení nemovité věci .....	22
3.4.1. Daň z nabytí nemovitých věcí .....	23
3.4.2. Daň z příjmu.....	24
3.4.3. Daň dědická a daň darovací .....	24
3.4.4. Daň z přidané hodnoty .....	25
4. Analýza transakčních nákladů na převod nemovitosti.....	27

4.1.	Správní poplatky .....	27
4.1.1.	Výpis z katastru .....	28
4.1.2.	Úřední ověřování listin a podpisů .....	30
4.2.	Sepsání kupní, směnné nebo darovací smlouvy .....	31
4.3.	Úschova kupní ceny .....	31
4.3.1.	Notářská a advokátní úschova .....	32
4.3.2.	Bankovní úschova .....	33
4.3.3.	Úschova peněz v realitní kanceláři .....	34
4.4.	Provize realitní kanceláři .....	34
4.5.	Hypoteční úvěr - financování koupě nemovité věci .....	36
4.6.	Tržní odhad a znalecký posudek .....	37
4.6.1.	Administrativní (soudní, úřední) znalecký posudek .....	37
4.6.2.	Tržní odhad .....	38
4.7.	Náklady na převod družstevního bytu – převodní poplatek a členský vklad .....	38
4.8.	Náklady na inzerci nemovité věci .....	39
4.9.	Dojíždění na prohlídky – cestovní náklady .....	41
4.10.	Průkaz energetické náročnosti budovy .....	41
4.11.	Daň z příjmu .....	43
4.12.	Daň z nabytí nemovitých věcí .....	43
5.	Interpretace výsledků a doporučení .....	44
5.1	Prodej bytu v osobním vlastnictví .....	44
5.2	Prodej bytu v družstevním vlastnictví .....	47
5.3	Koupě bytu v hotovosti a při využití hypotečního úvěru .....	49
6.	Závěr .....	51
	Seznam použité literatury .....	54

Seznam zkratek .....	57
Prohlášení o využití výsledků bakalářské práce.....	58
Seznam příloh.....	59

# 1. Úvod

Každý, kdo prodává svou nemovitou věc má několik možností, jakým způsobem ji bude na trhu nabízet a jakým způsobem se bude snažit získat možného zájemce neboli kupce. Na českém realitním trhu stále převládá názor, že spolupráce s realitními kanceláři je drahá, protože si nárokují zbytečně vysokou provizi. Mnoho prodávajících je přesvědčeno o tom, že zvládnou nemovitou věc prodat lépe a levněji vlastními silami. Většina prodávajících ovšem prodává nemovitou věc jednou, maximálně dvakrát za život, a nemá tudíž v oblasti prodeje patřičné znalosti a zkušenosti.

Předkládaná práce si klade za **cíl** vyčíslit náklady, které jsou spojené s převodem nemovitých věcí a na dvou konkrétních případech prokázat, zda je výhodnější prodej nemovité věci bez nebo s využitím zprostředkovatele a objasnit také klady a zápory obou postupů prodeje. Dalším **cílem** je porovnání dvou případů koupě bytu v osobním vlastnictví, z nichž v jednom v případě bude byt financován z vlastních zdrojů kupujícího a ve druhém případě financován hypotečním úvěrem. V bakalářské práci bude použita metoda porovnávání. Při analýze, která se bude zabývat výhodností prodeje prostřednictvím realitní kanceláře, bude využito nákladového porovnávání.

První část bakalářské práce je věnována trhu s nemovitým majetkem. Podrobně jsou zde popsány změny, které vyplývají ze zavedení nového občanského zákoníku. V další části jsou specifikovány právní aspekty převodu nemovitosti.

Hlavní část práce se zabývá analýzou transakčních nákladů převodu nemovitosti. Ty totiž představují hlavně čas a úsilí, které musí prodávající vynaložit k tomu, aby se mohla transakce uskutečnit, ale také poplatky, které jsou součástí administrativy celého převodu, a to jak na straně kupujícího, tak na straně prodávajícího. Do této skupiny patří například poplatky za úschovu kupní ceny, poplatky za provizi realitní kanceláři, poplatky týkající se tržního odhadu, znaleckého posudku či náklady na převod družstevního bytu – převodní poplatek a členský vklad. V poslední části této kapitoly budou zmíněny poplatky za průkaz energetické náročnosti budovy a daň z nabytí nemovitých věcí.

V závěru této práce budou porovnány prodeje dvou bytů, z nichž jeden je v osobním vlastnictví a druhý ve vlastnictví družstevním a bude vyčísleno, který ze způsobů prodeje



je finančně nákladnější. Budou zde stanoveny také výhody a nevýhody obou těchto prodejů. Dále bude provedeno srovnání koupě bytu v osobním vlastnictví prostřednictvím financování buď z vlastních zdrojů anebo za použití hypotečního úvěru.

Výše všech zmíněných administrativních nákladů je dána zákonem nebo jiným právním nařízením. V některých případech může být výše nákladů udělena smluvně. Při převodu nemovitých věci lze využít právních služeb nebo služeb realitních kanceláří. Je na rozhodnutí účastníků převodu, jestli těchto služeb využijí či nikoli.

## 2. Trh s nemovitým majetkem v ČR

Trh s nemovitým majetkem se skládá ze tří hlavních komponent:

- objektů trhu,
- subjektů trhu,
- vzájemné vazby mezi nimi.

Jako objekty trhu označujeme nemovité věci a s nimi související vlastnická práva. Subjekty trhu představují prodávající a kupující. Prodávajícími jsou majitelé nemovitých věcí, kteří drží vlastnická práva a jsou schopni či ochotni danou nemovitou věc nabídnout k prodeji za předem stanovenou cenu (strana nabídky). Kupujícími jsou fyzické nebo právnické osoby, které jsou schopny nebo ochotny stát se vlastníky těchto nemovitých věcí (nabýt vlastnického práva) za předem stanovenou cenu (strana poptávky). Celý trh je poté postaven na vzájemné vazbě obou subjektů (v průsečíku křivek nabídky prodávajícího a poptávky kupujícího).

### 2.1. Typy realitních trhů<sup>1</sup>

Přestože je možno realitní trh rozdělit různými způsoby, mezi nejznámější a nejčastější patří rozdělení na trh kupujícího, trh prodávajícího a trh neutrální, které je tvořeno základním tržním mechanismem poptávka versus nabídka.

#### a) trh kupujícího

Je-li nabídka větší než poptávka (převis nabídky), hovoříme o trhu kupujícího. Kupující mají možnost vybírat si z mnoha nemovitých věcí. Je obtížné prodat každou nemovitou věc. Spousta domů či bytů se neprodá, a to vede prodávající ke snižování jejich ceny.

---

<sup>1</sup> KLEIN, Štěpán a Petra KESSLEROVÁ. *Jak prodat nemovitost v době krize*. 1. vyd. Praha: Grada, 2009, 106 s. Finance (Grada). ISBN 978-80-247-3200-8.

#### b) trh prodávajícího

Na trhu prodávajícího se téměř každá nemovitá věc prodá. To je způsobeno vysokou poptávkou a nízkou nabídkou (převis poptávky). Tato situace vede ke zvyšování cen nabízených nemovitých věcí, kdy jsou kupující stále schopni a ochotni nemovitou věc zakoupit vzhledem k její raritě (omezenému dostupnému množství).

#### c) trh neutrální

Neutrální trh je vyrovnaný, což znamená, že na trhu působí stejné množství jak prodávajících, tak kupujících. Na neutrálním trhu je úroková míra přiměřená a ceny stoupají rovnoměrně s inflací. Na trhu je vytvořena rovnováha (křivky nabídky a poptávky se protínají v rovnovážném bodě).

## 2.2. Nový občanský zákoník

V lednu roku 2014 vstoupil v platnost nový Občanský zákoník (zákon č. 89/2012 Sb., dále jen „NOZ“). Tento zákoník nahradil původní občanský zákoník, který platil od roku 1964 (zákon č. 40/1964 Sb.). Úprava či úplná změna občanského zákoníku byla předmětem diskuzí již několik let. Důvodem vzniku nového občanského zákoníku bylo nahradit normu z roku 1964, která již nevyhovovala, dle názorů odborníků, aktuálnímu vývoji státu a ekonomiky. Původní zákoník vycházel z názorů na tehdejší soukromé právo, což mělo za následek rozdělení občanskoprávních vztahů do několika právních předpisů a bylo požadováno jejich sjednocení do jednoho právního předpisu. Došlo k potřebným změnám v soukromém právu a vznikl nový občanský zákoník. Ten zrušil přes dvě stě vládních nařízení a předpisů a mimo jiné nahradil zákon o rodině, obchodní zákoník a jiné právní předpisy, které v okamžiku nabytí platnosti nového občanského zákoníku pozbyly platnosti.<sup>2</sup>

Nový občanský zákoník přinesl rozsáhlé změny také v dosud užívané terminologii. Došlo nejen ke změně dosud užívaných pojmů, ale rovněž k zavedení pojmů nových. Nemovitost byla přejmenována na nemovitou věc, pronájem na nájem, půjčka na zápůjčku, sdružení na společnost atd. Mezi nové pojmy se řadí například pacht (nájemní vztah, kdy se předpokládá, že pachtýř –

---

<sup>2</sup>Nový občanský zákoník: *Principy a základní pojmy* [online]. [cit. 2014-04-16]. Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/o-novem-obcanskem-zakoniku/>

nájemník bude vlastním přičiněním věc obhospodařovat tak, aby přinášela výnos), svěřenský fond, právo stavby, přídatné spoluvlastnictví a další.

Mimo spousty jiných změn má nový občanský zákoník podstatný dopad právě na užívání nemovitých věcí. Mezi nejvýznamnější změny patří fakt, že stavba se stává součástí pozemku. Tato v zahraničí běžně uznávaná zásada platila na českém území do roku 1950, kdy byla zrušena původním občanským zákoníkem a nahrazena diametrálně odlišnou zásadou. Podle ní mohl být vlastník stavby odlišný od vlastníka pozemku, což znamenalo, že pozemek a stavba umístěná na tomto pozemku byly v právním smyslu dvěma samostatnými věcmi. Tato zásada přinášela mnoho problémů, které se týkaly zejména majetkových vztahů mezi vlastníkem pozemku a majitelem stavby na něm umístěné. Problémy vznikaly například v případě, kdy se vlastník pozemku rozhodl zamezit v přístupu vlastníkovu stavby.<sup>3</sup>

Podle občanského zákoníku z roku 1964, zákon č. 40/1964 Sb., který přestal platit s koncem roku 2013, se nemovitosti označovaly jako pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem (§119 OZ.).<sup>4</sup>

Nový občanský zákoník se vrací k tradiční právní zásadě „superficies solo credit“ neboli česky „povrch ustupuje půdě“. Jde o snahu scelit pozemek a na něm umístěnou stavbu. Jinými slovy vytvořit z pozemku a stavby jednu nemovitou věc, a to pozemek, jehož součástí je stavba. Definice změny je zaznamenána v § 506 nového občanského zákoníku následovně:

(1) Součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení (dále jen „stavba“) s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech.

(2) Není – li podzemní stavba nemovitou věcí, je součástí pozemku, i když zasahuje pod jiný pozemek.

Tato změna ovšem přinesla mnoho komplikací. Zda dojde ke scelení pozemku a stavby, závisí především na právech, která se vztahují k pozemku a stavbě. Pokud byli ke dni, kdy nabyl nový občanský zákoník platnosti, rozdílní vlastníci stavby a pozemku, ke scelení nedojde. Podle

---

<sup>3</sup>Nový občanský zákoník: *Stavba jako součást pozemku*. [online]. [cit. 2014-04-22]. Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/vecna-prava/konkretni-zmeny/stavba-jako-soucast-pozemku/>

<sup>4</sup>BRADÁČ, Albert, Josef FIALA a Vítězslava HLAVINKOVÁ. *Nemovitosti: oceňování a právní vztahy*. 4. přeprac. a dopl. vyd. Praha: Linde, 2007, 740 s. ISBN 978-807-2016-792.

NOZ pak může být stavba samostatnou nemovitou věcí, součástí pozemku nebo součástí práva stavby. Tato problematika je ošetřena v přechodných ustanoveních v § 3054 až § 3061 NOZ.

### **2.3. Nemovitá věc**

Nový občanský zákoník charakterizuje podle § 498 věci movité a věci nemovité takto:

(1) Nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.

(2) Veškeré další věci, ať je jejich podstata hmotná nebo nehmotná, jsou movité.

Na základě nového občanského zákoníku lze mezi nemovité věci zařadit také:

- pozemky (vždy bez dalších podmínek);
- stavby na pozemku – tvoří součást pozemku (má mnoho výjimek);
- podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim (např. metro nebo vinný sklep pod cizím pozemkem) - jde o takovou stavbu, která nebrání v užívání pozemku nad stavbou obvyklým způsobem;
- věci (stavby), které nelze přenést z místa na místo bez porušení její podstaty - inženýrské sítě, tzv. liniové stavby, dočasné stavby (zděná budova) a věci (stavby), které podle jiného právního předpisu nejsou součástí pozemku (např. dálnice, silnice či místní komunikace);
- jednotky (byt či nebytový prostor, spoluvlastnický podíl na společných částech domu a nově i spoluvlastnický podíl na pozemku);
- věcná práva, která za nemovité věci prohlásí zákon - např. právo stavby (právo stavby je upraveno v § 1240 a následujících NOZ);
- stavby podle zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník platný do 31. 12. 2013, které se podle přechodných ustanovení NOZ nestaly součástí pozemku.

Z uvedeného přehledu je zřejmé, že dle NOZ se za nemovitou věc považují také věcná práva k hmotné nemovité věci, například podle § 1242 právo stavby a další práva, která za nemovitou věc prohlásí zákon.

## 2.4. Vlastnictví, spoluvlastnictví

S vlastnictvím věci, ať už movité či nemovité, jsou spojena tři základní práva (tzv. vlastnická triáda), mezi které právo věc užívat a požívat její plody, právo s věcí nakládat (např. prodat, zničit, opravit) a právo věc držet.

Vlastnictví bylo do konce roku 2013 rozděleno na vlastnictví výhradní a spoluvlastnictví. Spoluvlastnictví bylo dále rozděleno na podílové a bezpodílové. Do podílového vlastnictví spadalo vlastnictví reálné a ideální, do bezpodílového vlastnictví spadalo SJM neboli společné jmění manželů. V souvislosti s účinností NOZ došlo k úpravě rozdělení vlastnictví následovně:

- vlastnictví výhradní – existuje pouze jeden vlastník dané věci,
- spoluvlastnictví – dělí se na podílové (ideální, bytové a přídatné) a bezpodílové (společenství jmění).

Ideální vlastnictví znamená, že žádný ze spoluvlastníků není výlučným vlastníkem reálné části majetku. Vlastníci mají pouze práva a povinnosti, které vyplývají z ideálního podílu. Výše podílu je dána dohodou vlastníků, rozhodnutím soudu nebo ze zákona.

Podle § 1158 NOZ je bytové spoluvlastnictví spoluvlastnictvím nemovité věci založené na vlastnictví jednotek. Bytové spoluvlastnictví může vzniknout v momentě, kdy je součástí nemovité věci dům alespoň se dvěma byty. Podle § 1159 NOZ zahrnuje bytová jednotka byt (prostorově oddělenou část domu) a podíl na společných částech nemovité věci, vzájemně spojené a neoddělitelné. Společnými částmi jsou například pozemek, na kterém byl dům postaven, nebo hlavní (nosná) konstrukce.

Přídatné spoluvlastnictví je dle § 1223 NOZ popsáno jako věc náležící společně několika vlastníkům samostatných věcí, určených k takovému užívání, že tyto věci tvoří místně i účelem vymezený celek, a která slouží společnému účelu tak, že bez ní není užívání samostatných věcí dobře možné, tzn., že je v přídatném spoluvlastnictví těchto vlastníků. Podíl na věci, která je v přídatném spoluvlastnictví, je možno převést jen za současného převodu vlastnického práva k věci. Přídatné spoluvlastnictví je zapisováno do veřejného seznamu.

Společenství jmění je dle § 1236 NOZ specifikováno následovně: Nabude-li věc do vlastnictví více osob, spojených na základě smlouvy, zákona nebo jiné právní skutečnosti

ve společenství, ať již se jedná o manžele, osoby spojené v rodinném společenství, společenství dědiců nebo jiná obdobná společenství, platí, že má každá z těchto osob právo k celé věci. Společné jmění manželů spadá pod společenství jmění. Společné jmění manželů je vše čeho jeden z manželů nebo oba manželé nabyli společně za dobu trvání manželství s výjimkou toho, co:

- nabyl jen jeden z manželů darem, děděním nebo odkazem;
- slouží k osobní potřebě jednoho z manželů;
- nabyl jeden z manželů právním jednáním vztahujícím se k jeho výlučnému vlastnictví;
- nabyl jeden z manželů náhradou za poškození svého výhradního majetku.

Součástí společného jmění je zisk z toho, co náleží jen jednomu z manželů.<sup>5</sup>

## **2.5. Katastr nemovitostí**

Katastr nemovitostí je souborem údajů o nemovitostech, které se nachází na území České republiky. Zahrnuje jejich soupis a popis včetně geometrického určení a geografické polohy. Součástí katastru je evidence vlastnických a jiných věcných práv a dalších, zákonem stanovených, práv k nemovitostem. Katastr poskytuje přehled důležitých údajů o pozemcích, stavbách a o jejich vlastnících.<sup>6</sup>

Katastr je zdrojem informací, které slouží k ochraně práv k nemovitým věcem, pro daňové a poplatkové účely, k ochraně životního prostředí, zemědělského a lesního půdního fondu, nerostného bohatství, kulturních památek, pro rozvoj území, k oceňování nemovitých věcí, pro účely vědecké, hospodářské a statistické a pro tvorbu dalších informačních systémů.<sup>7</sup>

---

<sup>5</sup> Teorie praxe a výuky: *Oceňování majetku*. [online]. [cit. 2014-04-24]. Dostupné z: [http://www.trzniceny.cz/?page\\_id=2](http://www.trzniceny.cz/?page_id=2)

<sup>6</sup> RONOVSÁ, Kateřina, Lenka DOBEŠOVÁ a Miloslav HRDLIČKA. *Jak správně pronajmout, prodat, koupit dům či byt*. 1. vyd. Praha: Grada Publishing, 2012, 128 s. Profi, 153. ISBN 978-802-4742-045. (str. 101)

<sup>7</sup> § 1 odst.2) zákona č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon)

Funkce katastru je především informační. Je veden jako úřední seznam, do nějž se zapisují nemovité věci a práva, která se na ně vztahují. Rovněž se do katastru zapisují skutečnosti, které se těchto nemovitých věcí a práv týkají (věcné břemeno).<sup>8</sup>

### **2.5.1. Obsah katastru nemovitostí**

V katastru nemovitostí se evidují:

- pozemky v podobě parcel;
- budovy, kterým je přiděleno číslo popisné nebo evidenční, pokud nejsou součástí pozemku nebo práva stavby;
- budovy, kterým se číslo popisné ani evidenční nepřiděluje, pokud nejsou součástí pozemku ani práva stavby, jsou hlavní stavbou na pozemku a nejde o drobné stavby;
- jednotky vymezené podle občanského zákoníku;
- jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů;
- právo stavby;
- nemovitosti, o nichž to stanoví jiný právní předpis.<sup>9</sup>

Obsahem katastru je:

- geometrické určení a polohové určení nemovitostí a katastrálních území;
- druhy pozemků, čísla a výměry parcel, údaje o budovách, kterým se přiděluje číslo popisné nebo evidenční včetně čísel těchto budov, údaje o budovách, kterým se číslo popisné ani evidenční nepřiděluje, pokud jsou hlavní stavbou na pozemku, nejedná-li se o drobné stavby, vybrané údaje o způsobu ochrany a využití nemovitostí a čísla jednotek;
- cenové údaje, údaje pro daňové účely a údaje umožňující propojení s jinými informačními systémy, které mají vztah k obsahu katastru;

---

<sup>8</sup> RONOVSÁ, Kateřina, Lenka DOBEŠOVÁ a Miloslav HRDLIČKA. *Jak správně pronajmout, prodat, koupit dům či byt*. 1. vyd. Praha: Grada Publishing, 2012, 128 s. Profi, 153. ISBN 978-802-4742-045. (str. 101)

<sup>9</sup> § 3 odst. 1) zákona č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon)



- údaj evidovaných budov o tom, zda se jedná o dočasnou stavbu;
- údaje o právech včetně údajů o vlastnících a údaje o oprávněných z jiného práva, které se zapisuje do katastru (dále jen „jiný oprávněný“);
- upozornění týkající se nemovitosti, pokud jiný právní předpis stanoví povinnost vyznačit je v katastru nebo jsou potřebná pro správu katastru;
- úplná znění prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám (dále jen „prohlášení vlastníka domu“);
- dohody spoluvlastníků o správě nemovitosti;
- údaje o bodech podrobných polohových bodových polí;
- místní a pomístní názvosloví.<sup>10</sup>

### **2.5.2. Zápis práv do katastru**

Zápisy, týkající se práv, se do katastru provádějí vkladem, záznamem nebo poznámkou. Vklad je zápis do katastru, kterým se zapisují věcná práva, práva ujednaná jako věcná práva, nájem a pacht. Záznam je zápis do katastru, kterým se zapisují práva odvozená od vlastnického práva. Poznámka je zápis do katastru, kterým se zapisují významné informace, týkající se evidovaných nemovitostí nebo v katastru zapsaných vlastníků a jiných oprávněných osob.<sup>11</sup>

Zápisy práv se do katastru provádí na základě písemností v listinné nebo elektronické podobě (dále jen „listina“). Pokud je listina vyhotovena v elektronické podobě, musí být též opatřena kvalifikovaným časovým razítkem.<sup>12</sup>

Vkladem se zapisuje vlastnické právo, právo stavby, věcné břemeno, zástavní právo, budoucí zástavní právo, podzástavní právo, předkupní právo, budoucí výměnek, přídatné spoluvlastnictví, správa svěřenského fondu, výhrada vlastnického práva, výhrada práva zpětné koupě, výhrada práva zpětného prodeje, zákaz zcizení nebo zatížení, výhrada práva lepšího kupce, ujednání o koupi na zkoušku, nájem, požádá-li o to vlastník nebo nájemce se souhlasem vlastníka, pacht, požádá-li o to vlastník nebo pachtýř se souhlasem vlastníka nebo vzdání se práva na náhradu škody na pozemku.

<sup>10</sup> § 4 odst. 1) zákona č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon)

<sup>11</sup> § 6 zákona č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon)

<sup>12</sup> § 7, odst. 1. zákona č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon)

Záznamem se do katastru zapisuje příslušnost organizačních složek státu a státních organizací hospodařit s majetkem státu, právo hospodařit s majetkem státu, správa nemovitostí ve vlastnictví státu, majetek hlavního města Prahy svěřený městským částem hlavního města Prahy, majetek statutárního města svěřený městským obvodům nebo městským částem statutárních měst, majetek ve vlastnictví územního samosprávného celku předaný organizační složce do správy k jejímu vlastnímu hospodářskému využití, či majetek ve vlastnictví územního samosprávného celku předaný příspěvkové organizaci k hospodaření.

Poznámku запиše katastrální úřad na základě rozhodnutí nebo oznámení soudu, správce daně, správce obchodního závodu, vyvlastňovacího úřadu, pozemkového úřadu, soudního exekutora, dražebníka, insolvenčního správce či k doloženému návrhu toho, v jehož prospěch má být poznámka zapsána.

K nemovitým věcem se zapisuje například poznámka o:

- podaném návrhu na nařízení výkonu rozhodnutí správou nemovitosti, prodejem nemovitosti a zřízením soudcovského zástavního práva na nemovitosti;
- exekučním příkazu ke správě nemovitosti a k prodeji nemovitosti;
- exekučním příkazu k postižení obchodního závodu;
- usnesení o pokračování vedení exekuce správou obchodního závodu, usnesení o nařízení prodeje obchodního závodu v dražbě;
- usnesení o dražební vyhlášce o prodeji nemovitosti;
- zahájení pozemkových úprav;
- a další.<sup>13</sup>

---

<sup>13</sup> Český úřad zeměměřický a katastrální: *Zápisy do katastru nemovitostí*. [online]. [cit. 2014-04-23]. Dostupné z: <http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Zapisy-do-KN/Zapisy-do-KN.aspx>

### 3. Právní aspekty převodu

Samotnému převodu nemovité věci předchází mnoho právních úkonů, které budou v této kapitole blíže specifikovány. Konkrétně se kapitola zaměřuje na právní aspekty převodu u bytů. Jednotlivé právní úkony se mohou lišit na základě toho, jedná-li se o převod bytu v osobním vlastnictví nebo bytu v družstevním vlastnictví.

#### 3.1. Obecně o smlouvách

Smlouvy jsou dvoustranné či vícestranné právní úkony. Aby mohla být smlouva platně uzavřena, musí jedna ze smluvních stran vytvořit nejprve návrh smlouvy. Pokud s takovým návrhem druhá smluvní strana souhlasí, smlouvu přijme. K uzavření smlouvy pak dojde v okamžiku, kdy akceptace návrhu smlouvy dojde zpět k tomu, kdo učinil návrh smlouvy.

Smlouvy o nemovitostech musejí vždy splňovat dané formální a obsahové náležitosti. Smlouvy o převodech nemovitostí, jakožto i jiné smlouvy, pro něž to vyžaduje zákon nebo dohoda účastníků musí mít písemnou formu.<sup>14</sup>

U každé ze smluv, na základě které je vlastnické právo k nemovité věci nabýváno nebo pozbýváno, je nutné si uvědomit, že vlastníkem se nestáváme okamžikem podpisu takovéto smlouvy, nýbrž až vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí, učiněného na základě pravomocného rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu o jeho povolení, a to zpětně ke dni, kdy byl návrh na vklad doručen katastrálnímu úřadu.<sup>15</sup>

---

<sup>14</sup> RONOVSÁ, Kateřina, Lenka DOBEŠOVÁ a Miloslav HRDLIČKA. *Jak správně pronajmout, prodat, koupit dům či byt*. 1. vyd. Praha: Grada Publishing, 2012, 128 s. Profí, 153. ISBN 978-802-4742-045. (str. 47)

<sup>15</sup> RONOVSÁ, Kateřina, Lenka DOBEŠOVÁ a Miloslav HRDLIČKA. *Jak správně pronajmout, prodat, koupit dům či byt*. 1. vyd. Praha: Grada Publishing, 2012, 128 s. Profí, 153. ISBN 978-802-4742-045. (str. 48)

## 3.2. Smlouvy o převodu vlastnického práva

Vlastnické právo lze převést z jednoho vlastníka na jiného několika způsoby. Vlastník nemovité věci se může svobodně rozhodnout, zda nemovitou věc převede na jiného vlastníka za úplatu či nikoliv.

Podobu smluv, kterými se převádí vlastnické právo k nemovitém věcem, můžeme formalizovat do několika podob, v nichž dochází ke vzniku ujednání mezi vlastníkem a dalšími osobami (koupě, darování atd.). Tyto podoby jsou upraveny do podoby tzv. smluvních typů.

Smluvní typy představují racionalizační pomůcku pro všechny, kdo chtějí smluvně nakládat se svými nemovitými věcmi, neboť upravují typické právní vztahy, jež vznikají v rámci určitého smluvního vztahu. Tyto smluvní typy jsou tedy návodem, od něhož se smluvní strany mohou ve většině případů odchýlit v momentě, kdy si přejí své vzájemné vztahy upravit jiným způsobem. Mezi základní typy smluvních vztahů patří smlouva kupní, darovací a směnná.<sup>16</sup>

### 3.2.1. Kupní smlouva

Kupní smlouva je smlouva úplatná. Účastníky této smlouvy jsou na jedné straně prodávající a na druhé straně kupující.

Kupní smlouva je dohoda o předmětu koupě a o ceně. Z toho plyne, že ve smlouvě musí být určité a srozumitelně specifikován předmět koupě (věc nemovitá). Pokud není předmět koupě správně vymezen, nebo není stanovena kupní cena, za kterou se daná věc prodává, smlouva je od počátku neplatná.

U nemovitých věcí zákon vyžaduje písemnou formu kupní smlouvy o převodu věci nemovité, přičemž stanoví, že na téže listině musí být podpisy obou smluvních stran. Tato zpřísněná forma je dána vzhledem ke skutečnosti, že u nemovitých věcí se většinou jedná o značné majetkové hodnoty a má rovněž praktický význam – je přílohou návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí, s nímž je spojeno nabytí

---

<sup>16</sup> JANKŮ, Martin. *Nemovitosti: koupě, prodej a další právní vztahy*. 2. aktualiz. vyd. Brno: Computer Press, 2007, 280 s. Právo pro denní praxi (Computer Press). ISBN 978-80-251-1499-5. (str.15)

vlastnického práva k převáděné nemovité věci. Nezanedbatelným důvodem je i ochrana práv třetích osob.<sup>17</sup>

Kupní smlouvou se prodávající zavazuje, že kupujícímu odevzdá danou věc, která je předmětem koupě, a umožní mu nabýt vlastnické právo k ní, a kupující se zavazuje, že věc převezme a zaplatí prodávajícímu kupní cenu.<sup>18</sup>

Při prodeji a koupi nemovité věci vyžaduje kupní smlouva formu podle § 560 NOZ. Pro ujednání o výhradě vlastnického práva, o právu zpětné koupě, o zákazu zcizení nebo zatížení, o výhradě předkupního práva nebo lepšího kupce, jakož i pro ujednání o koupi na zkoušku, však postačí i jiná forma, nemá-li být takovým ujednáním k nemovité věci zřízeno věcné právo.<sup>19</sup>

Vedlejší ujednání, která mohou být součástí kupní smlouvy, upravují a rozšiřují §2132 – 2157 NOZ. Z obchodního zákoníku (§471 – 475) přebírá nový občanský zákoník úpravu koupě na zkoušku a cenové doložky. Nově se počítá také s výhradou zpětného prodeje a výhradou lepšího kupce.

### **Výhrada zpětné koupě**

Z ujednání o výhradě zpětné koupě vzniká kupujícímu povinnost převést na požádání věc prodávajícímu za úplatu zpět. Kupující vrátí prodávajícímu věc v nezhoršeném stavu a prodávající vrátí kupujícímu kupní cenu; čímž jsou vyrovnány užitky z peněz a plody z věcí snad vytěžené. Dle právní úpravy nevyžaduje výhrada zpětné koupě písemnou formu a lze ji uplatnit na věc nemovitou (dům, pozemek, byt) i na věc movitou. Není-li u nemovité věci sjednána lhůta, ve které může prodávající požadovat vrácení věci, platí lhůta 10 let.

### **Výhrada koupě na zkoušku**

Kdo koupí věc na zkoušku, kupuje s podmínkou, že věc ve zkušební lhůtě schválí.<sup>20</sup> Neujednají-li si strany zkušební lhůtu, činí zkušební lhůta u nemovitých věcí jeden rok od uzavření smlouvy.

---

<sup>17</sup> RONOVSÁ, Kateřina, Lenka DOBEŠOVÁ a Miloslav HRDLÍČKA. *Jak správně pronajmout, prodat, koupit dům či byt*. 1. vyd. Praha: Grada Publishing, 2012, 128 s. Profi, 153. ISBN 978-802-4742-045.

<sup>18</sup> § 2079 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník

<sup>19</sup> § 2128 zákona č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník

<sup>20</sup> § 2150 zákona č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník

## **Výhrada lepšího kupce**

Uzavřením kupní smlouvy s výhradou lepšího kupce nabývá prodávající právo dát přednost lepšímu kupci, přihlásí-li se v určené lhůtě. Tato lhůta činí u nemovitých věcí jeden rok od uzavření smlouvy.<sup>21</sup>

## **Předkupní právo**

Ujedná-li si předkupník k věci předkupní právo, vzniká dlužníkovi povinnost nabídnout věc předkupníkovi ke koupi, pokud by ji chtěl prodat třetí osobě (koupěchtivému).<sup>22</sup>

Výhrada předkupního práva zavazuje dědice a předkupní právo lze zcizit, je-li to výslovně ujednáno (§ 2142 NOZ), oproti právní úpravě původního občanského, kdy předkupní právo nepřecházelo na dědice oprávněné osoby (§ 604 OZ).

### **3.2.2. Směnná smlouva**

Směnná smlouva je dalším typem smlouvy o převodu nemovitých věcí. Podle § 2184 odst. 1 NOZ se směnnou smlouvou každá ze stran zavazuje převést druhé straně vlastnické právo k věci výměnou za závazek druhé strany převést vlastnické právo k jiné věci.

Podle této smlouvy mají smluvní strany právo a povinnost směniti si vzájemně věc za věc. Každá strana je považována za prodávajícího (ohledně věci, kterou směnou dává) i za kupujícího (ohledně věci, kterou přijímá) současně.<sup>23</sup>

### **3.2.3. Darovací smlouva**

Podle § 2055 odst. 1 NOZ se darovací smlouvou dárce zavazuje bezplatně převést vlastnické právo k věci nebo se zavazuje obdarovanému věc bezplatně převést do vlastnictví a obdarovaný dar nebo nabídku přijímá. Darovací smlouva je dohodou, v níž se dárce zavazuje poskytnout obdarovanému majetkový prospěch. Dárce se takto rozhoduje na základě svobodné

---

<sup>21</sup> § 2152 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník

<sup>22</sup> § 2140 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník

<sup>23</sup> JANKŮ, Martin. *Nemovitosti: koupě, prodej a další právní vztahy*. 2. aktualiz. vyd. Brno: Computer Press, 2007, 280 s. Právo pro denní praxi (Computer Press). ISBN 978-80-251-1499-5. (str.15)

vůle, aniž by k tomu měl právní povinnost. Obdarovaný dar přijímá, z čehož vyplývá, že darování není jednostranným právním úkonem. Aby byla darovací smlouva platná, jsou u ní vyžadovány obdobné náležitosti jako u smlouvy kupní, až na to, že se převod provádí bezúplatně.<sup>24</sup>

Rozhodne-li se dárce darovat věc zapsanou do veřejného seznamu, pak bude darovací smlouva vyžadovat písemnou formu. Převážně se tak bude jednat o darování nemovitých věcí, které podléhají zápisu do katastru nemovitostí. Podle § 2057 odst. 2 NOZ) bude písemnou formu vyžadovat darovací smlouva také tehdy, nedojde-li k odevzdání věci zároveň s projevem vůle darovat a přijmout dar. Dárce je zavázán k odevzdání daru, není však povinen platit úrok z prodlení.

### **3.2.4. Rezervační smlouva, smlouva o smlouvě budoucí**

Rezervační smlouva se uzavírá vždy v případě prodeje prostřednictvím realitní kanceláře. V rezervační smlouvě je přesně definována doba, během které prodávající nesmí prodávanou nemovitou věc nabízet jinému kupci. V rezervační smlouvě je také vyřešen rezervační poplatek, který se v případě uskutečnění prodeje započítává do kupní ceny, a který je zpravidla určen jako smluvní pokuta v případě nedodržení podmínek rezervační smlouvy. Ve chvíli, kdy převod nemovité věci probíhá bez účasti zprostředkovatele, skládá se rezervační záloha obvykle do notářské nebo advokátní úschovy. Rezervační smlouva předchází kupní smlouvě, smlouvě o převodu družstevního podílu, popřípadě smlouvě o smlouvě budoucí.

Smlouva o smlouvě budoucí řeší situaci, kdy chce budoucí prodávající prodat a budoucí kupující chce koupit, ale z nějakého důvodu se uzavření kupní smlouvy uskuteční časovým zpožděním. Důvodem bývá nejčastěji situace, kdy kupující vyřizuje externí financování předmětné nemovité věci. Obě strany chtějí mít jistotu, že k uzavření kupní smlouvy opravdu dojde. Hlavním obsahem smlouvy je tak závazek budoucího prodávajícího nemovitou věc prodat za kupní cenu dohodnutou v této smlouvě a závazek budoucího kupujícího nemovitou věc koupit

---

<sup>24</sup> JANKŮ, Martin. *Nemovitosti: koupě, prodej a další právní vztahy*. 2. aktualiz. vyd. Brno: Computer Press, 2007, 280 s. Právo pro denní praxi (Computer Press). ISBN 978-80-251-1499-5. (str.15)

a budoucímu prodávajícímu tuto kupní cenu zaplatit. V budoucí smlouvě je dáno přesné datum, ke kterému bude nejpozději uzavřena kupní smlouva.<sup>25</sup>

### **3.3. Převod družstevního podílu**

Velkou výhodou při koupi družstevního podílu je fakt, že ceny družstevních bytu bývají nižší než ceny bytů v osobním vlastnictví a také to, že prodávající neplatí daň z nabytí nemovité věci ani daň z příjmu. V případě koupě družstevního bytu totiž v podstatě nedochází přímo ke koupi bytu samotného, nýbrž ke koupi družstevního podílu. Družstevní byt je ve vlastnictví družstva a kupující neboli nabyvatel družstevního podílu získává právo nájmu k danému bytu.

§ 736 odst. 2 NOZ charakterizuje převod družstevního podílu takto:

Převodem družstevního podílu, s nímž byl spojen nájem družstevního bytu nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, dochází k převodu nájmu družstevního bytu, anebo převodu práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu včetně všech práv a povinností s tím spojených, a to včetně všech dluhů převodce vůči bytovému družstvu a dluhů bytového družstva vůči převodci, které souvisí s užíváním družstevního bytu převodcem, anebo s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu za podmínek určených stanovami.

Při převodu družstevního podílu tak nedochází k podpisu klasické kupní smlouvy, ale k uzavření dohody či smlouvy o převodu družstevního podílu, kde kupující vystupuje jako nabyvatel a prodávající jako převodce.

### **3.4. Daňové zatížení nemovité věci**

Zákony nařizují daňovým subjektům, neboli právnickým a fyzickým osobám, povinnost placení různých druhů daní. Většina z nich se přímo týká nakládání s nemovitými věcmi. V souvislosti s rekodifikací soukromého práva bylo zveřejněno zákonné opatření Senátu o změně daňových zákonů (č. 344/2013 Sb).

Daňové přiznání musí podávat každý, kdo koupil nemovitou věc nebo vlastník, u jehož nemovité věci nastaly změny, které podléhají vyměření daně.

---

<sup>25</sup> JANKŮ, Martin. *Nemovitosti: koupě, prodej a další právní vztahy*. 2. aktualiz. vyd. Brno: Computer Press, 2007, 280 s. Právo pro denní praxi (Computer Press). ISBN 978-80-251-1499-5. (str.21)



### 3.4.1. Daň z nabytí nemovitých věcí

Původní zákon o dani dědické, darovací a dani z převodu nemovitosti (357/1992 Sb.) byl zrušen. V souvislosti s rozsáhlými daňovými změnami vznikl nový zákon č. 340/2013 Sb. o dani z nabytí nemovitých věcí, který vstoupil v platnost k 1. lednu 2014. Daň dědická a darovací byla zahrnuta pod daň z příjmu.<sup>26</sup>

Sazba daně z nabytí nemovitých věcí však zůstává stejná, a to ve výši 4 % ze základu daně. Ke změně však došlo ve způsobu stanovení základu daně, který vychází z takzvané nabývací hodnoty. U značné většiny kupních a směnných smluv je tato nabývací hodnota stanovena porovnáním kupní ceny a srovnávací daňové hodnoty. Částka, která je vyšší je nabývací hodnotou, od které se odvíjí základ daně a následně vypočítává daň. Srovnávací daňová hodnota znamená částku, která odpovídá 75 % směrné hodnoty nebo částka, která odpovídá 75 % zjištěné ceny podle znaleckého posudku. Směrná hodnota je odvozena od místně obvyklých cen převáděných nemovitých věcí. Těmi jsou myšleny obdobné nemovité věci, které jsou nabízeny k prodeji v daném místě a v daném čase.<sup>27</sup>

#### § 1 Poplatník daně<sup>28</sup>

(1) Poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí je:

- a) převodce vlastnického práva k nemovité věci, jde-li o nabytí vlastnického práva koupí nebo směnou a převodce a nabyvatel se v kupní nebo směnné smlouvě nedohodnou, že poplatníkem je nabyvatel,
- b) nabyvatel vlastnického práva k nemovité věci v ostatních případech.

---

<sup>26</sup>Oficiální portál pro podnikání a export: *Daň z nabytí nemovitých věcí* [online]. [cit. 2014-04-12]. Dostupné z: <http://www.businessinfo.cz/cs/dane/dan-z-nabyti-nemovitych-veci.html>

<sup>27</sup>Finanční zpráva: *Co se změní u daně z převodu nemovitostí po 1. 1: 2014* [online]. [cit. 2014-04-12]. Dostupné z: <http://www.financnisprava.cz/cs/financi-sprava/pro-media/tiskove-zpravy/2013/co-se-zmeni-u-dane-z-prevodu-nemovitosti-po-1-1-2014-zmeny-budou-i-u-dane-dedicke-a-darovaci-4576>

<sup>28</sup>Předpis č. 340/2013 Sb., Zákonné opatření Senátu o dani z nabytí nemovitých věcí ze dne 9. října 2013

### 3.4.2. Daň z příjmu

Dani z příjmů fyzických osob podléhají podle zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů také příjmy z převodu nemovité věci. Podle § 4 odst. 1 zákona o dani z příjmů je od daně osvobozen:

- a) Příjem z prodeje rodinného domu a souvisejícího pozemku, nebo jednotky, která nezahrnuje nebytový prostor, a souvisejícího pozemku, pokud v něm prodávající měl bydliště nejméně po dobu 2 let bezprostředně před prodejem; příjem z prodeje rodinného domu, jednotky, která nezahrnuje nebytový prostor, nebo spoluvlastnického podílu, a souvisejícího pozemku, pokud v něm prodávající měl bydliště bezprostředně před prodejem po dobu kratší 2 let a použije-li získané prostředky na uspokojení bytové potřeby.

Pro osvobození příjmu, plynoucího manželům z jejich společného jmění, stačí, aby podmínky osvobození splnil jeden z nich, nebyl-li majetek, kterého se osvobození týká zařazen do obchodního majetku jednoho z nich.

- b) příjem z prodeje nemovitých věcí neosvobozený podle písmene a), přesáhne-li doba mezi nabytím vlastnického práva k těmto nemovitým věcem a jejich prodejem dobu 5 let.

Dalším osvobozením je odstupné podle § 4 odst. 1 písm. u), kdy je osvobozen příjem získaný formou nabytí vlastnictví k jednotce, která nezahrnuje nebytový prostor, jako náhrady za uvolnění jiné jednotky, která nezahrnuje nebytový prostor, a dále odstupné za uvolnění jednotky, která nezahrnuje nebytový prostor, pokud bylo odstupné do 1 roku následujícího po roce, kdy bylo odstupné použito na zajištění bytové potřeby (obdobně u družstevních bytů).<sup>29</sup>

### 3.4.3. Daň dědická a daň darovací

S koncem roku 2013 byl zrušen zákon č. 357/1992 Sb. o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí. Daň z převodu nemovitostí je od roku 2014 nahrazena daní z nabytí nemovitých věcí. Daň dědická a darovací nově spadají pod daň z příjmů. Daň dědická od ledna 2014 v podstatě přestala existovat. Příjmy z nabytí dědictví či odkazu jsou totiž podle

---

<sup>29</sup>Informace pro účetní a podnikatele: *Nemovitosti a daň z příjmů od roku 2014* [online]. [cit. 2014-04-11]. Dostupné z: <http://portal.pohoda.cz/zakon-a-pravo/finance-a-dane/nemovitosti-a-dan-z-prijmu-od-roku-2014/>

zákona o daních z příjmů osvobozeny od daně z příjmů. Dosud podléhalo dědictví progresivní dani dědické v sazbě od 3,5 % do 20 %, a to podle toho, v jaké skupině se dědic nacházel.

Naopak daň darovací bude pro většinu transakcí vyšší než dosud, jelikož se ustálí na jednotné sazbě daně z příjmů, tedy na 15 procentech pro fyzické osoby a na 19 procentech pro právnické osoby. Bylo zrušeno pásmové zdanění v sazbách od 7 % do 40 % podle hodnoty daru.<sup>30</sup>

#### **3.4.4. Daň z přidané hodnoty**

Změny, které přináší NOZ v oblasti nemovitostí, ovlivní také zákon o dani z přidané hodnoty (č. 235/2004 Sb. – dále jen ZDPH). V souvislosti s rekodifikací soukromého práva a změnou daňových zákonů došlo i k novelizaci ustanovení § 56 a 56a ZDPH, ve kterých je upraveno dodání vybraných nemovitých věcí a nájmu vybraných nemovitých věcí. Daň z přidané hodnoty se uplatní pouze v případě, kdy k dodání nemovitých věcí dojde mezi plátcí DPH v rámci ekonomických činností a v případě, že nemovitou věc dodává plátcé DPH v rámci své ekonomické činnosti. Nová úprava zákona dodání neovlivní v případě, pokud dochází k dodání nemovitých věcí mezi neplátcí DPH. V tomto případě plnění není předmětem DPH.

U dodání pozemků došlo ke zvýšení DPH z 0 % na 21 %. Novela stanovuje, které pozemky jsou při dodání osvobozeny. Definici stavebního pozemku již novela ZDPH neobsahuje.

V nových ustanoveních § 56 odst. 2 a § 56 odst. 3 ZDPH je osvobození upraveno v následujících situacích:

- pokud není na pozemku zřízena stavba spojená se zemí pevným základem;
- pokud není na pozemku zřízena inženýrská síť;
- pokud nemůže být podle platného a účinného stavebního povolení nebo udělení souhlasu s provedením ohlášené stavby provedena na pozemku stavba.

---

<sup>30</sup>Finance.cz – daně, banky, kalkulačky, spoření, kurzy měn: *Daně 2014: Zrušení dědické a darovací daně, vyšší osvobození příležitostných příjmů 2014.* [online]. [cit. 2014-04-13]. Dostupné z: <http://www.finance.cz/zpravy/finance/406102-dane-2014-zruseni-dedicke-a-darovaci-dane-vyssi-osvobozeni-prilezitostnych-prijmu-/>

Všechny výše uvedené podmínky musí být pro uplatnění osvobození splněny současně, což znamená, že osvobozen bude pouze převod nezastavěného pozemku bez stavebního povolení nebo souhlasu s provedením ohlášené stavby.<sup>31</sup>

---

<sup>31</sup>Finance.cz – daně, banky, kalkulačky, spoření, kurzy měn: *Daně 2014: Zvýšení DPH u prodeje pozemků* [online]. [cit. 2014-04-13]. Dostupné z <http://www.finance.cz/zpravy/finance/406668-dane-2014-zvyseni-dph-u-prodeje-pozemku/>

## **4. Analýza transakčních nákladů na převod nemovitosti**

Přibližně polovina nemovitých věcí se v České republice prodá prostřednictvím realitních kanceláří. Tento počet však každým rokem stoupá. Důvodem je rostoucí náročnost realitního trhu a různé nástrahy, se kterými se prodejce může setkat. Zřejmě jedinou výhodou samostatného prodeje nemovité věci jsou ušetřené peníze, které by účastníci převodu zaplatili jako provizi realitní kanceláři.

Realitní kancelář dokáže oslovit mnohonásobně větší počet kupujících než prodávající sám, který běžně nabízí nemovitou věc prostřednictvím pouze jednoho či dvou řádkových inzerátů. Proávající má tak mnohem větší pravděpodobnost, že svou nemovitou věc prodá opravdu za tržní cenu. Důležité je vybrat si kvalitní realitní kancelář, která má velké pokrytí trhu, kvalitní propagaci a je schopna oslovit široké spektrum potenciálních kupujících. Za služby realitní kanceláře se platí pouze v případě uskutečnění úspěšného prodeje, tudíž prodávající nemá co ztratit. Pokud se nemovitost neprodá, hradí realitní kancelář veškeré náklady spojené s prezentací nemovité věci a prohlídkami.

Na českém trhu působí velké množství realitních kanceláří od velkých národních firem, přes regionální kanceláře až po malé rodinné firmy. Vždy si musí prodávající pečlivě zvážit, komu svěří svou nemovitou věc, jelikož kvalita služeb, nabízených jednotlivými kanceláři, může značně kolísat.

V této kapitole jsou blíže specifikovány veškeré náklady, které jsou spojené s převodem nemovité věci, a zahrnuta přibližná kalkulace jejich výše v současných tržních podmínkách.

### **4.1. Správní poplatky**

Při převodu nemovitých věcí je nutno počítat s poplatky, které jsou součástí administrativního procesu celého převodu. Jedná se o poplatky za ověřování podpisů na smlouvách a o poplatky na katastrálním úřadě.

#### **4.1.1. Výpis z katastru**

Informace o nemovité věci jsou zapsány na listu vlastnictví, který je veřejnou listinou. Každý list vlastnictví má své číslo a je potřebný pro přípravu smluv a rovněž při žádosti o hypoteční úvěry u bank. Na listu vlastnictví je uveden vlastník, popřípadě více vlastníků nemovité věci a na vyžádání jej může získat kdokoli na příslušném katastrálním úřadě nebo prostřednictvím Czech POINTu. Při žádosti o výpis musí žadatel znát číslo listu vlastnictví a katastrální území. V případě bytů, je možné požadovat výpis podle jednotky. V tomto případě je nutné znát číslo popisné domu a číslo bytové jednotky.

Sazby správních poplatků podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, v platném znění se dělí na dvě položky (bližší popis uveden níže):

- Položka 119 – výpisy, opisy, kopie.
- Položka 120 – návrh na vklad.

#### **Položka 119 – výpisy, opisy, kopie**

- Vydání výpisu nebo opisu z katastru nemovitostí, z dřívějších pozemkových evidencí, z pozemkových či železničních knih nebo zemských desek za každých i jen započatých 20 měrných jednotek v rámci jednoho katastrálního území.

Sazba 100,- Kč.

- Vydání kopie katastrální mapy, kopie mapy z dřívějších pozemkových evidencí, kopie z pozemkových či železničních knih nebo zemských desek za každou i jen započatou stránku formátu A4.

Sazba 50,- Kč.

- Vydání identifikace parcely nebo skupiny souvisejících parcel posledního dochovaného stavu dřívějších pozemkových evidencí nebo stavu před obnovou katastrálního operátu s parcelou nebo skupinou parcel vedených v katastru nemovitostí za každých i jen započatých 20 parcel z těchto písemných operátů v každém katastrálním území.

Sazba 100,- Kč.

- Přijetí žádosti o potvrzení souladu očíslování parcel geometrického plánu s údaji katastru nemovitostí za každých i jen započatých 20 parcel uvedených v novém stavu geometrického plánu v každém katastrálním území.  
Sazba 100,- Kč.
- Přijetí žádosti o potvrzení souladu očíslování parcel geometrického plánu vyznačující pouze věcné břemeno s údaji katastru nemovitostí.  
Sazba 100,- Kč.
- Vydání první a další kopie listiny pořízené při vydání originálu listin uvedených v písmenech a) až c) za každou i jen započatou stránku formátu A4.  
Sazba 30,- Kč.
- Vydání ověřeného opisu nebo kopie listin ze sbírky listin katastru nemovitostí a sbírky listin pozemkové knihy za každou i jen započatou stránku formátu A4.  
Sazba 50,- Kč.

#### **Položka 120 – Návrh na vklad**

- Přijetí návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu do katastru nemovitostí.  
Sazba 1 000,- Kč.
- Přijetí návrhů na zahájení řízení o povolení vkladu do katastru nemovitostí na základě listin, které souvisejí s výstavbou veřejně prospěšné stavby pro zneškodňování odpadu, zásobování vodou, odvádění odpadních vod a jejich čištění, pro veřejnou dopravu, veřejné školství, veřejnou správu a obdobné veřejné účely.  
Sazba 1 000 Kč za každý návrh nejvýše v úhrnu Kč 10 000,- Kč.
- Přijetí úplného znění prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám k uložení do sbírky listin nebo přijetí dohody spoluvlastníků o správě nemovité věci k uložení do sbírky listin.  
Sazba 500,- Kč.

#### **4.1.2. Úřední ověřování listin a podpisů**

Při prodeji nebo jiném převodu nemovitých věcí, které jsou vedeny ve veřejném seznamu, tedy v katastru nemovitostí, je nutno mít úředně ověřeny podpisy všech účastníků smluv. Jedinou možností jak ověřit pravost podpisu je legalizace podpisu.

Legalizací se ověřuje, že žadatel listinu před ověřující osobou vlastnoručně podepsal nebo podpis na listině uznal za vlastní. Zároveň se ale legalizací nepotvrzuje správnost ani pravdivost údajů uvedených v listině ani jejich soulad s právními předpisy a ověřující úřad za obsah listiny neodpovídá, obdobně jako u vidimace. I u legalizace existují zákonem stanovené výjimky, kdy ji nelze provést.

Ověření podpisu se neprovede:

- jde-li o legalizaci podpisu ověřující osoby, která legalizaci provádí;
- je-li podpis vyhotoven jinými písmeny než písmeny latinské abecedy;
- jde-li o legalizaci podpisu na listině, která neobsahuje žádný text;
- je-li legalizován podpis na listině, která je psána v jiném než českém nebo slovenském jazyce a není-li současně předložena v úředně ověřeném překladu do jazyka českého.

Legalizace ověřuje pravost podpisu osoby, u které byla zjištěna totožnost. Žadatel se na kontaktní místo dostavit vždy osobně a předložit listinu, na které chce ověřit pravost podpisu. Dále se musí prokázat alespoň jedním zákonem předepsaným dokladem totožnosti.

Při prokazování totožnosti je nutno mít s sebou jeden z následujících podkladů:

- Občanský průkaz nebo cestovní doklad, jde-li o státního občana České republiky;
- průkaz o povolení k pobytu nebo cestovní doklad anebo průkaz totožnosti občana členského státu Evropské unie, jde-li o cizince;
- průkaz žadatele o udělení azylu, jde-li o osobu, která podala žádost o udělení azylu;
- průkaz o povolení k pobytu azylanta, jde-li o osobu, které byl udělen azyl;
- průkaz žadatele o udělení dočasné ochrany, jde-li o osobu, která podala žádost o udělení dočasné ochrany;
- průkaz cizince požívajícího dočasné ochrany, jde-li o osobu, které byla udělena dočasná ochrana.

Výše poplatků za provedené úkony se řídí zákonem o správních poplatcích. U vidimace



žadatel zaplatí 30,- Kč za každou i započatou ověřenou stranu předkládané listiny formátu A4 a u legalizace 30,- Kč za každý ověřený podpis.<sup>32</sup>

## **4.2. Sepsání kupní, směnné nebo darovací smlouvy**

Při převodu nemovité věci je nutno zajistit sepsání smlouvy. Podle druhu převodu se jedná buď o smlouvu kupní, darovací nebo směnnou.

V kupní smlouvě je nutno jmenovat smluvní strany, předmět smlouvy, kupní cenu, účinnost smlouvy, prohlášení smluvních stran, souhlas s obsahem smlouvy a počet vyhotovení smluv. Jakékoliv změny nebo úpravy kupní smlouvy jsou řešeny písemným dodatkem. Kupní smlouva se do veřejného seznamu (katastru nemovitostí) vkládá společně s návrhem na vklad. Návrh na vklad se od 1. 1. 2014 podle zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon) podává v listinné nebo elektronické podobě společně s listinou, na základě které má být zapsáno právo do katastru nemovitostí. Listina (např. kupní smlouva, darovací smlouva) se od roku 2014 vkládá pouze v jednom vyhotovení. Do konce roku 2013 se listina podávala společně s návrhem na vklad v počtu vyhotovení o dvě větším, než byl počet účastníků vkladového řízení.

Na internetu existuje velké množství smluvních vzorů ke stažení, dle kterých je možné kupní smlouvu sepsat. Jelikož ale musí smlouva obsahovat veškeré náležitosti a přesnou formu, je lepší nechat si tuto smlouvu vypracovat odborníkem tak, aby nedošlo k potížím při vkladu do veřejného seznamu (katastru nemovitostí). Kupní smlouvu sepisuje za úplaty notář nebo advokát. Sepsání kupní smlouvy u advokáta se pohybuje v rozmezí 2 000 Kč – 6 000 Kč. Odměna za sepsání smlouvy u notáře je stanovena na základě tarifní hodnoty, viz Příloha č. 1.

## **4.3. Úschova kupní ceny**

Úhrada kupní ceny se spolu s převodem vlastnického práva řadí mezi dva nejdůležitější úkony při realitní transakci. Obě strany, prodávající (převodce) i kupující (nabyvatel), nechtějí

---

<sup>32</sup>Hospodářská komora České republiky: *Ověřování listin a podpisů (vidimace a legalizace)*. [online]. [cit. 2014-04-14]. Dostupné z: <http://www.komora.cz/pro-podnikani/czech-point/overovani-listin-a-podpisu/overovani-listin-a-podpisu-vidimace-a-legalizace.aspx>

podstupovat zbytečné riziko. Prodávající se potřebuje chránit před tím, aby se vlastnického práva nevzdal příliš brzy, a na druhé straně kupující se chce chránit, aby se svých peněz nevzdal ještě před převodem vlastnického práva.<sup>33</sup>

Aby obě strany minimalizovaly svá rizika, je ideální využít úschovy kupní ceny u nezaújaté třetí osoby. Mezi další důvody proč využít úschovu u třetí osoby je fakt, že katastrální úřad může vklad vlastnického práva do veřejného seznamu zamítnout nebo požadovat různá doplnění, a tím se může lhůta vkladového řízení protáhnout. Úschova kupní ceny u třetí osoby je vhodným způsobem, jak v případě komplikací motivovat obě strany k součinnosti a k úspěšnému dokončení realitní transakce. Účastníci převodu mohou zvolit jeden ze čtyř způsobů úschovy kupní ceny. Patří mezi ně advokátní úschova, notářská úschova, bankovní úschova nebo služby realitní kanceláře.

#### **4.3.1. Notářská a advokátní úschova**

Jedná se o bezpečný způsob, kdy notář (či advokát) od kupujícího převezme příslušný finanční obnos do dočasné úschovy a sepíše protokol o notářské úschově (či advokátní úschově). Peníze jsou uloženy na zvláštním bankovním účtu a v případě úmrtí či úpadku notáře jsou peníze klienta odděleny od jeho osobního majetku a nestávají se součástí dědického řízení či exekuce.

V protokolu o úschově by měly být uvedeny:

- identifikační údaje kupujícího i prodávajícího (včetně způsobu ověření totožnosti);
- místo a doba převzetí peněz do úschovy;
- výše složené částky a měna, termín a podmínky výplaty peněz (obvykle po předložení výpisu z katastru nemovitostí na prodávanou nemovitou věc);
- číslo bankovního účtu, kam mají být peníze vyplaceny.<sup>34</sup>

Ceny za službu notářské úschovy se řídí vyhláškou ministerstva spravedlnosti 196/2001 Sb. o odměnách a náhradách notářů, správců pozůstalosti a Notářské komory České republiky. Tarif notářských odměn je přesně stanoven, viz Příloha č. 2.

---

<sup>33</sup> KLEIN, Štěpán a Petra KESSLEROVÁ. *Jak prodat nemovitost v době krize*. 1. vyd. Praha: Grada, 2009, 106 s. Finance (Grada). ISBN 978-80-247-3200-8. (Str. 97)

<sup>34</sup> KLEIN, Štěpán a Petra KESSLEROVÁ. *Jak prodat nemovitost v době krize*. 1. vyd. Praha: Grada, 2009, 106 s. Finance (Grada). ISBN 978-80-247-3200-8. (Str. 99)

Od notářské úschovy se advokátní liší především způsobem odměny. Advokát je soukromý subjekt a úschovu poskytuje za cenu, která je stanovena smluvně. Výše této odměny je srovnatelná s notářskou a pohybuje se v rozmezí 3.000 Kč – 6.000 Kč.

#### **4.3.2. Bankovní úschova**

Další variantou je obrátit se na banku, kde můžete peníze dočasně uložit např. formou tzv. dokumentárního akreditivu, případně vázaného (jistotního) účtu. Tyto produkty fungují na obdobném principu jako notářská či advokátní úschova.<sup>35</sup>

Dokumentární akreditiv je písemný závazek banky, vystavený na základě instrukce kupujícího poskytnout oprávněné osobě peněžní plnění v dohodnuté výši a tehdy, až budou splněny všechny podmínky akreditivu. Při použití dokumentárního akreditivu máte jako kupující jistotu, že výplata proběhne až poté, co váš obchodní partner splní všechny předepsané smluvní podmínky. Pro prodávajícího představuje dokumentární akreditiv jistotu, že za realizovanou dodávku dostane zaplacen po splnění jeho podmínek. Jistou obdobou dokumentárního akreditivu je dohoda o správě kupní ceny.

Dohoda o správě kupní ceny je služba pro klienty, z nichž jeden je prodávajícím a druhý kupujícím přesně definované nemovitosti na území ČR. Dohoda o správě kupní ceny poskytuje při prodeji či koupi nemovitosti jistotu jak prodávajícímu, tak kupujícímu. Podstatou dohody o správě kupní ceny je složení kupní ceny kupujícím, závazek banky kupní cenu převzít do správy a za sjednaných podmínek kupní cenu vyplatit prodávajícímu či případně vrátit kupujícímu. Podmínkou pro vyplacení kupní ceny prodávajícímu je předložení dokumentů, specifikovaných v dohodě, bance, případně splnění dohodnutých podmínek, a to ve lhůtě uvedené v dohodě. Pro sjednání dohody o správě kupní ceny je nezbytné poskytnout bance identifikační doklady, kupní smlouvu a výpisy z katastru.<sup>36</sup>

---

<sup>35</sup> KLEIN, Štěpán a Petra KESSLEROVÁ. *Jak prodat nemovitost v době krize*. 1. vyd. Praha: Grada, 2009, 106 s. Finance (Grada). ISBN 978-80-247-3200-8. (Str. 97)

<sup>36</sup> Komerční banka: *Dohoda o správě kupní ceny*. [online]. [cit. 2014-04-18]. Dostupné z: <http://www.kb.cz/cs/lide/obcane/dohoda-o-sprave-kupni-ceny.shtml>

Podle sazebníku Komerční banky, a.s. se klientovi za uzavření smlouvy účtuje 0,2 % ze spravované částky, minimálně 6 000 Kč a maximálně 20 000 Kč. Tato sazba se ovšem může u jiných bank lišit, některé banky cenu neuvádí vůbec.

#### **4.3.3. Úschova peněz v realitní kanceláři**

Zajistit platbu peněz ve správný čas může také realitní kancelář. RK bývají častým prostředníkem pro úschovu peněz, jelikož je cena za úschovu zahrnuta v provizi. Přestože úschova v realitní kanceláři představuje pro prodávajícího nejjednodušší způsob, jelikož se za ni zvlášť neplatí a všechny náležitosti vyřídí realitní kancelář, tak se tato varianta příliš nedoporučuje. Problém by nastal v případě, že by peníze realitní kancelář zpronevěřila nebo pokud by zkrachovala v době, kdy jsou peníze v její úschově. Poté by bylo velkým problémem dostat peníze zpět. Podmínky úschovy peněz v realitní kanceláři žádný zákon neupravuje. Ne vždy musí ovšem jít o špatnou volbu. O peníze uložené v osvědčených a seriózních realitních kancelářích se prodávající bát nemusí.

V případě notářských a advokátních úschov jsou peníze uloženy na vázaných účtech notáře či advokáta, kteří mají tyto účty speciálně založené k těmto účelům. Úschova v realitní kanceláři využívá bankovního účtu dané společnosti.

#### **4.4. Provize realitní kanceláři**

Zda prodávající při prodeji nemovité věci využije služeb realitní kanceláře je jeho svobodnou volbou. Rozhodne-li se prodávající služeb realitní kanceláře využít, má na výběr z mnoha realitních subjektů, které na trhu působí. Od malých firem, kde prodej obstarává jedna osoba až po celorepublikové, nebo dokonce nadnárodní společnosti. Než se prodávající rozhodne které společnosti svou nemovitou věc svěří, měl by se nejprve seznámit se službami, které daná realitní společnost poskytuje. Je dobré si zjistit zejména to, jaké společnost nabízí právní služby, jaký je způsob a rozsah inzerce a v neposlední řadě také získat reference od bývalých klientů.

Odměnou za služby realitní kanceláře je provize. Na tu má RK nárok až po úspěšné realizaci samotného prodeje. Výše provize je smluvní a standardně se pohybuje ve výši 3 – 6 % z dosažené kupní ceny. Provizi platí obvykle prodávající, v některých regionech jsou ovšem zvyklosti jiné a provizi hradí kupující.

Především malé společnosti mívají provizi obvykle nižší, zhruba 2 – 3 %. Po podrobnějším prozkoumání lze však zjistit, že za ni neposkytují téměř žádné služby jako je například právní servis, znalecký posudek, v krajních případech ani propagaci zakázky. Tyto položky si totiž účtují zvlášť. Zatímco prověřené realitní kanceláře s mnohaletým působením na trhu mají v provizi zahrnuty téměř všechny následující služby:

- doporučení a stanovení reálné kupní ceny v návaznosti na to, zda je pro prodávajícího prioritou výše ceny, kterou za nemovitou věc obdrží nebo rychlost prodeje;
- zpracování prezentace nemovitosti, včetně popisku nemovité věci a profesionálních fotografií;
- nadstandardní inzerci, prezentaci v tištěných médiích a na internetu;
- aktivní oslovování a nabízení nemovité věci potenciálním zájemcům;
- pravidelný informační servis o stavu zakázky;
- zajišťování a vedení prohlídek, evidence uskutečněných prohlídek s konkrétními klienty;
- příprava rezervační smlouvy;
- zajištění složení finanční záruky (rezervace);
- sepis smlouvy o budoucí smlouvě, sepis kupní smlouvy;
- zajištění finančního servisu, úschovy kupní ceny- prověření bonity klienta;
- zajištění financování úvěrem;
- zajištění odhadu ceny nemovité věci- další právní služby jako je podání návrhu na vklad na příslušný katastr nemovitostí- předání nemovité věci novému majiteli;
- zajištění předávacího protokolu, přepisu energií.

Služby, které provize zahrnuje, se mohou lišit podle jednotlivých realitních kanceláří. Rozdíly mohou spočívat také v tom, jakou formu spolupráce s realitní kanceláří klient zvolí. Na výběr jsou v podstatě dvě možnosti, exkluzivní nebo neexkluzivní forma spolupráce.<sup>37</sup>

---

<sup>37</sup> RK Sting

## **4.5. Hypoteční úvěr - financování koupě nemovité věci**

V dnešní době není na trhu mnoho poptávajících, kteří mají k dispozici dostatečnou hotovost, a jsou tedy schopni koupit bytu financovat z vlastních zdrojů. Přestože mnoho kupujících si na bydlení spoří, nejsou obvykle jejich úspory dostačující, a proto při financování koupě nemovité věci využívají cizích zdrojů (půjčky či hypotéky). Na trhu existuje mnoho bankovních produktů, a proto mohou poptávající porovnat, který z nich je pro ně nejvýhodnější. V otázce bydlení se vyplatí využít účelových úvěrů, které mají zpravidla nižší úrokové sazby než úvěry neúčelové. Mezi nejběžnější způsoby financování patří hypoteční úvěr a úvěr ze stavebního spoření. Tato podkapitole se věnuje klasickému hypotečnímu úvěru.

Hypotéka neboli hypoteční úvěr patří mezi nejčastěji využívaný způsob financování. Hypoteční úvěry nabízí v dnešní době téměř každá banka a jejich podmínky se mohou lišit, proto je dobré jednotlivé nabídky bank porovnat a vybrat tu nejlepší. Kupující tím může v některých případech ušetřit i tisíce korun. Hypoteční úvěr je poskytnut oproti zástavě nemovité věci, obvyklé té, na kterou je poskytnut. Po domluvě však lze s některými bankami zastavit i jinou nemovitou věc, a pomocí hypotečního úvěru tak financovat i koupi družstevního bytu. Obvykle banky poskytují úvěr ve výši 70 – 80% z ceny nemovité věci. Hypotéku na 100% hodnoty nemovité věci poskytují banky jen klientům, které dobře znají, a kteří bývají dlouhodobými klienty dané konkrétní banky. Úrokové sazby bývají ovšem u tohoto typu úvěru vyšší.

### **Poplatek za vyřízení úvěru**

Poplatek za vyřízení hypotečního úvěru bývá podle jednotlivých bank různý a to od 0% do 0,8% z výše úvěru. Obvykle je splatný až po schválení a vyřízení úvěru.

### **Poplatek za odhad – ocenění nemovité věci**

Při oceňování bytů ve větších městech používají banky pro odhad tabulkovou metodu nebo využívají znaleckého posudku ze strany banky. Některé banky mohou mít nasmlouvané externí znalce, jejichž odhad akceptují. Výše poplatku je blíže specifikována v podkapitole 4.5.2.

## **4.6. Tržní odhad a znalecký posudek**

Při zjišťování hodnoty prodávané nemovitosti je potřeba provést cenový odhad. Odhady nemovitostí, které jsou v České republice používány, se dají rozdělit na odhady se stanovením tržní hodnoty a na odhady, které jsou zpracovávány podle cenového předpisu (vyhlášky). Dělení je tedy dvojí, na odhady administrativní a odhady tržní.

### **4.6.1. Administrativní (soudní, úřední) znalecký posudek**

Administrativní posudek je vytvářen soudním znalcem, který je jmenovaný krajským soudcem. Znalec zpracovává posudek na základě prováděcí vyhlášky zákona o oceňování, přičemž pracuje s koeficienty polohy a také se změnami cen stavebních prací podle zákonem stanovených tabulek. Pro stanovení ceny znaleckých posudků neexistují žádné předpisy. Cena bývá ovlivněna především druhem nemovité věci, její velikostí a polohou, způsobem využití a také účelem, pro který je daný posudek požadován. V případě totožné nemovité věci, která je ovšem umístěna v jiné lokalitě a je užívána různým způsobem, může být odhadní cena různá.

Na základě zákonného opatření Senátu o dani z nabytí nemovitých věcí nemusí prodávající od 1. ledna 2014 předkládat finančnímu úřadu znalecký posudek, a tím mohou ušetřit tisíce korun. Plyne to ze zákonného opatření o dani z nabytí nemovitých věcí. Nutnost posudku odpadá z důvodu, že zákonné opatření zcela upravuje základ pro převodní daň. Do konce roku 2013 platilo, že se finančnímu úřadu odvádí daň z té částky, která je vyšší. To znamená z ceny kupní, pokud je vyšší než cena zjištěná při odhadu a naopak. Proto bylo ještě donedávna nutné předkládat znalecký posudek, který měl zabránit tomu, aby si prodávající a kupující ve smlouvě nestanovili nižší cenu, než která byla skutečně zaplacená. Finanční úřady od ledna 2014 nesrovnávají kupní ceny ve smlouvách s cenou znalce, ale s místně obvyklou cenou převáděných nemovitostí a ve výši 75 % její hodnoty. V některých případech tak mohou prodávající na dani ušetřit. Pokud by se ale objevila v kupní smlouvě cena příliš nízká a finanční úřad usoudil, že obvyklá cena je výrazně vyšší, bude pak finanční úřad požadovat, aby prodávající zaplatil daň ze 75 % obvyklé ceny. V případě, že se prodávající bude domnívat, že finanční úřad určil obvyklou cenu příliš vysokou, bude moci požádat finanční úřad, aby porovnal kupní cenu s posudkem znalce. V tomto případě si prodávající bude muset nechat vypracovat znalecký

posudek. Pokud by bylo 75 % ceny podle znaleckého posudku nižší, než je kupní cena, zaplatí prodávající daň z kupní ceny.<sup>38</sup>

#### **4.6.2. Tržní odhad**

V případě koupě nebo prodeji nemovité věci je potřeba provést tržní odhad. Hodnotu tržního odhadu je třeba znát pro všechny účely mimo daňové, například při vyřizování hypotečního úvěru. Pro daňové účely se používá cena administrativní. Tržní odhad je pomůcka pro majitele, za kolik je možno dům, byt nebo pozemek prodat. Tržní odhad je nutný rovněž pro získání úvěru anebo pro vklad nemovitosti do základního jmění společností. Díky tržnímu odhadu je také možno zamezit zbytečnému podhodnocení nemovité věci nebo naopak jejímu nadhodnocení, a s tím souvisejícímu časovému prodlení prodeje. Odhad provádí odhadce, který pracuje na základě živnostenského oprávnění. Odhadce vlastní koncesy od Ministerstva průmyslu a obchodu. Odhadci stanovují cenu na základě tří speciálních metod, kterými jsou metoda výnosová, porovnávací a věcná. Zohledňují se v ní především ceny okolních nemovitostí nebo lokalita, ve které se nemovitá věc nachází. Cena za odhad se liší dle druhu a rozlohy nemovitosti a dle náročnosti odhadu. Částka za cenový odhad bytu obvykle začíná na 2 000 Kč, u rodinného domu na 3 500 Kč a u pozemku na 1 500 Kč.<sup>39</sup>

#### **4.7. Náklady na převod družstevního bytu – převodní poplatek a členský vklad**

V souvislosti s novým občanským zákoníkem je nově zaveden pojem družstevní podíl, který je tvořen majetkovou i nemajetkovou podstatou. Převádí se družstevní podíl, nikoliv členská práva a povinnosti k družstevnímu bytu, jako tomu bylo před platností nového občanského zákoníku. Při převodu družstevního podílu jsou náklady na převod mnohem nižší než při prodeji bytu v osobním vlastnictví. Z právního hlediska se totiž nejedná o prodej, nýbrž

---

<sup>38</sup>Pro prodej nemovitostí v roce 2014 nebude potřeba znalecký posudek. [online]. [cit. 2014-04-16]. Dostupné z: <http://www.dvl.cz/aktuality/pro-prodej-nemovitosti-v-roce-2014-nebude-potreba-znalecky-posudek>

<sup>39</sup>Zijeme naplno: *Dvojí odhad cen nemovitostí*. [online]. [cit. 2014-04-19]. Dostupné z: <http://www.zijemenaplno.cz/Clanky/a489-Dvoji-odhad-cen-nemovitosti.aspx>



o úplatný převod podílu z dosavadního člena na člena nového a úhrada za převod tedy nepodléhá dani z nabytí nemovité věci. Nabyvatel družstevního podílu se stává členem družstva. Samotný převod je také mnohem jednodušší

Za převod si družstva ve většině případů účtují poplatky. Neexistuje právní předpis, který by stanovoval maximální výši poplatku. Výši poplatku schvaluje členská schůze. Nejčastěji se jedná o částku v rozmezí 1 000 – 10 000 Kč. Bývá zvykem, že poplatek za převod hradí nabyvatel družstevního podílu. Převodce a nabyvatel se však mohou dohodnout a poplatek rozdělit rovným dílem. Pro výši poplatku může být v některých případech rozhodující také fakt, zda je členský podíl převáděn na osobu blízkou převodci nebo na osobu cizí. Některá družstva neúčtují poplatek za převod vůbec.

Další podmínkou vzniku členství v družstvu je splacení základního členského vkladu, jehož výše je opět určena stanovami družstva. Neurčí-li stanovy jinak, je člen povinen splatit alespoň část tohoto vkladu, tzv. vstupní vklad, aby došlo ke vzniku členství. Zbytek základního členského vkladu, neurčí-li stanovy jinak, je člen povinen uhradit do tří let od vzniku členství. Výše členského vkladu se pohybuje v rozmezí od 200 do 20 000 Kč a je také dána stanovami družstva.<sup>40</sup>

#### **4.8. Náklady na inzerci nemovité věci**

Jedním z klíčových faktorů úspěšnosti prodeje je způsob inzerování prodeje nemovité věci. S tím spojené náklady mohou být velmi individuální a těžko vyčíslitelné. Jsou odvozeny od způsobu nabízení nemovité věci, délky inzerce apod. Dnešní doba globální komunikace nabízí široké možnosti propagace nemovité věci a je jen na prodávajícím, které z nich využije. Kvalitní inzerce znamená vytvoření dobré poptávky a následný rychlý prodej. Nejběžnějším způsobem je jednoznačně internet. Ten nabízí široké možnosti propagace a patří k nejsledovanějšímu zdroji informací o obchodu s nemovitými věcmi. Mezi další způsoby inzerce patří tištěná inzerce, reklamní plachty, billboardy, cedule, vitríny, vývěsky, inzerce v supermarketech nebo soukromý roznos letáků přímo do schránek. V případě spolupráce s realitní kanceláří je možno také využít inzerce v magazínech dané realitní kanceláře nebo přímo na pobočce RK.

---

<sup>40</sup>Interní materiály RK Sting

## **Internet**

Při inzerci na internetu má prodávající na výběr z několika desítek realitních serverů. Jsou rozděleny na servery placené a neplacené nebo na regionální a celorepublikové.

Mezi neplacené realitní servery patří například [www.avizo.cz](http://www.avizo.cz), [www.bezrealitky.cz](http://www.bezrealitky.cz), [www.bazos.cz](http://www.bazos.cz), [www.hyperinzerce.cz](http://www.hyperinzerce.cz) nebo [www.annonce.cz](http://www.annonce.cz).

Mezi placené servery jsou řazeny [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz) a [www.sbazar.cz](http://www.sbazar.cz). Inzerce na těchto serverech je nejefektivnější, neboť právě tyto inzertní realitní servery navštěvuje nejvíce potenciálních kupujících. Jedná se o velmi přehlednou a snadno dohledatelnou inzerci nabízených nemovitých věcí. Zveřejnění jednoho inzerátu na [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz) stojí 60 Kč na den (bez DPH). Platnost inzerát lze nastavit na 7, 14, 30, 45 nebo 90 dní. Je možné využít i služby topování. Při topování je inzerát posunut na přední místa před ostatní inzeráty. Topování inzerátu stojí 60 Kč (bez DPH).

## **Tištěná inzerce**

Jedná se o zveřejnění nabídky v regionálním tisku. Využít lze také inzertních novin realitní kanceláře, má-li s nimi prodávající navázanou spolupráci. Ceny jsou individuální a odvíjí se od sazebníku jednotlivých novin. Mezi takovou inzerci patří například Zikado či Avízo.

## **Reklamní plachty**

Na některé nemovité věci, určené k prodeji, je vhodné připevnit reklamní plachtu, a zvýšit tak povědomí o jejich prodeji. Například na domy umístěné na frekventovaných a dobře viditelných místech nebo do oken bytových jednotek. Cena za 1m<sup>2</sup> se pohybuje od 200 Kč.

Mimo výše uvedenou inzerci lze využít i inzerci na billboardech, které je používána především u velkých developerských projektů, dále inzerce v supermarketech a vývěsky na zastávkách městské hromadné dopravy, v kulturních domech apod. Ceny bývají dány smluvně.

## **Inzerce přes realitní kancelář**

V případě, že se prodávající rozhodne pro spolupráci s realitní kanceláří, odpadá starost o inzerci prodávané nemovité věci. O veškerou inzerci se postará realitní kancelář. Téměř

všechny realitní kanceláře mají své webové stránky, kde mohou prodávanou nemovitou věc nabídnout. V drtivé většině případů mají realitní kanceláře navázanou spolupráci s velkým množstvím placených realitních inzertních serverů, mezi které patří například již zmíněný [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz). Dále pak spolupracují se servery, jako jsou [www.real-city.cz](http://www.real-city.cz), [www.reality.cz](http://www.reality.cz), [www.avizo.cz](http://www.avizo.cz) a další. Srovnání návštěvnosti uvedených realitních serverů je uvedeno v Příloze č. 3 a Příloze č. 4. Využívají také inzerce v tištěných médiích, ve vitrínkách nebo na reklamních plachtách. Je-li firma na profesionální úrovni, využije všech výše zmíněných možností. Velkým plusem u realitních kanceláří je fakt, že si evidují vlastní databázi poptávajících klientů.

#### **4.9. Dojíždění na prohlídky – cestovní náklady**

V případě, že se prodávající rozhodne nevyužít při prodeji služeb RK a bude nemovitou věc prodávat vlastními silami, musí počítat s tím, že zájemcům bude nutné nemovitou věc zpřístupnit a umožnit jim prohlídku. Cestovní náklady jsou odvozeny od toho, jak je nabízená nemovitá věc vzdálená od místa bydliště majitele. Než dojde k samotnému prodeji je nemovitá věc na trhu nabízena průměrně 3 až 6 měsíců. Prodávající musí dále odečíst náklady alternativních příležitostí. Těmi je myšlen čas, který by místo cestování na prohlídky, mohl majitel věnovat jiným činnostem, které by mu mohly přinést zisk. V případě, že je nemovitá věc vzdálenější od místa bydliště majitele, je vhodné zvážit spolupráci s realitní kanceláří, která se postará o uskutečnění prohlídky.

#### **4.10. Průkaz energetické náročnosti budovy**

Zákon č. 318/2012 Sb. ze dne 19. července 2012, kterým se mění zákon č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, ve znění pozdějších předpisů, zavádí s účinností od 1. ledna 2013 povinnost průkazů energetické náročnosti budov i pro stavby s plochou menší než 1000 m<sup>2</sup>a větší než 50 m<sup>2</sup>. Jedná se o průkaz, který uvádí jak je budova šetrná a kolik energie bude třeba na její roční vytápění. Jedná se o spotřebu energií v domě, mezi které patří elektrická energie, plyn a teplo. Tento průkaz poslouží kupujícímu jako vodítko, kolik v budově za rok protopí a jak bude budova šetrná na provoz.

Zákon nařizuje vyhotovení průkazu v případě stavby nové budovy s plochou nad 50 m<sup>2</sup>, při prodeji budovy nebo její části a rovněž při větších stavebních úpravách budovy. Za větší stavební úpravy se považuje například vnější zateplení.

Průkaz energetické náročnosti budovy není nutné pořizovat ke stavbám, které slouží pro rodinnou rekreaci a ke stavbám, jejichž plocha je menší než 50 m<sup>2</sup>. Povinnost se nevztahuje ani na budovy, které jsou určené pro náboženské účely, na budovy umístěné v památkových rezervacích či zónách nebo na kulturní památky. Povinnost se nevztahuje ani na stávající rodinné domy, které nemají majitele v plánu ani prodat a ani pronajmout. Stejně tak v případě, že rodinný dům nabude majitel v dědickém řízení. V případě prodeje nebo pronájmu bytu je možno průkaz nahradit prokázáním energetické náročnosti bytu, a to pomocí ročních vyúčtování za teplo, plyn a elektřinu za poslední tři období (roky). V případě pronájmu části budovy je průkaz nutný až od 1. ledna 2016. Vystavený průkaz má platnost 10 let od data vyhotovení. Výjimkou je situace, pokud by během této doby byla stavba prodávána, pronajímána nebo výrazně rekonstruována. Cena, kterou za vyhotovení průkazu zaplatíme, není paušálně stanovena. Každý subjekt si stanovuje svou cenu za poskytované služby. Cena je rovněž odvozena od specifik stavby, ke které se průkaz vystavuje. Patří mezi ně například členitost a stáří domu. Mezi faktory, určující cenu, patří také například kolik má stavba pater, zda je podsklepená, jestli má jednoduché vytápění nebo zda využívá i obnovitelných zdrojů apod. Cenu nekoriguje žádný právní předpis, a je tedy dána smluvně. Na trhu je možno nalézt i takové subjekty, které zpracovávají průkaz již od 2.000,- Kč. Vyhotovení průkazu energetické náročnosti budovy se pohybuje v rozmezí od 2.000,- Kč až do 10.000,- Kč.

Na průkazech ušetří obyvatelé bytových domů. Průkaz se zpracuje na celou budovu, ale platí pak i pro každou samostatnou jednotku. Náklady by se tedy měly rozpočítat mezi jednotlivé bytové jednotky.

Průkaz energetické náročnosti budov zpracovávají energetičtí specialisté, kteří jsou certifikováni ministerstvem průmyslu a obchodu. Energetická náročnost budovy vždy spadá do jedné ze sedmi kategorií, z nichž je každá označena písmenem abecedy od A do G.<sup>41</sup>

---

<sup>41</sup> Měšec.cz: *Průkaz energetické náročnosti budovy: K čemu vám je a kolik bude stát?* [online]. [cit. 2014-04-15]. Dostupné z <http://www.mesec.cz/clanky/prukaz-energeticke-narocnosti-budovy-k-cemu-vam-je-a-kolik-bude-stat/>

**Obr. č. 1: Průkaz energetické náročnosti budovy**

Třída energetické náročnosti budovy	Slovní vyjádření energetické náročnosti budovy
A	Mimořádně úsporná
B	Úsporná
C	Vyhovující
D	Nevyhovující
E	Nehospodárná
F	Velmi nehospodárná
G	Mimořádně nehospodárná

*Zdroj: [www.zelenausporam-2.cz](http://www.zelenausporam-2.cz)*

#### **4.11. Daň z příjmu**

Podle zákona č. 586/1992 Sb. o daních z příjmu, podléhají této dani také příjmy z převodu nemovité věci. Sazba daně je 15 % u fyzických osob a 19 % u právnických osob. Ustanovení v § 4a zákona o dani z příjmu stanovuje podmínky osvobození od daně. Osvobození znamená, že srážková daň není aplikována a tento příjem se neuvádí v daňovém přiznání. Více informací v kapitole 3.4.2.

#### **4.12. Daň z nabytí nemovitých věcí**

S platností od 1. ledna 2014 se daň z nemovitosti změnila na daň z nabytí nemovitých věcí, avšak podstata této daně zůstala stejná. Sazba daně činí 4 %. V minulosti byl poplatníkem daně prodávající. Nově se mohou strany domluvit, zda daň zaplatí prodávající nebo kupující. Převažuje, že plátcem daně zůstává prodávající, více se ovšem vyplatí, aby daňová povinnost přešla na kupujícího. Jelikož v případě, že mu prodávající sníží cenu nemovitosti o daň, může kupující ušetřit i několik tisíc korun. Více o této dani v kapitole 3.3.1.

## **5. Interpretace výsledků a doporučení**

V této kapitole jsou blíže specifikovány na konkrétní případy prodeje nemovitých věcí z praxe. Bude se jednat o prodej dvou bytů, z nichž jeden je v osobním vlastnictví a druhý ve vlastnictví družstevním. Byty mají stejnou rozlohu, jsou umístěny ve stejné lokalitě a stav obou bytů je podobný. Rozdíl je pouze ve vlastnictví. V prvním případě bude byt prodáván bez využití zprostředkovatele a ve druhém případě bude jako zprostředkovatel v prodeji figurovat třetí osoba, tedy realitní kancelář. Cílem těchto dvou příkladů bude porovnat, který ze způsobů prodeje je finančně nákladnější a objasnit klady a záporu u obou postupů prodeje.

Porovnány budou náklady, které by prodávající vynaložili na prodej těchto dvou bytů v případě, že by byty prodávali svépomocí a inzerovali jej dva měsíce na placeném realitním serveru s náklady, které by byly vynaloženy v případě prodeje bytů přes místní realitní kancelář. U obou případů prodávající využili advokátní úschovu.

### **5.1 Prodej bytu v osobním vlastnictví**

Je dána situace, kdy majitel prodával byt v osobním vlastnictví, který se nacházel v žádané lokalitě v Ostravě – Porubě. Jednalo se o byt 3+1 o rozloze 75 m<sup>2</sup> umístěný ve 2. patře nízkopodlažního cihlového domu. Dům prošel celkovou revitalizací, která zahrnovala zateplení, plastová okna, novou střechu. Příslušenství bytu tvořil balkón a sklep. Byt se prodával bez zařízení, pouze s kuchyňskou linkou. Důvodem prodeje byla koupě rodinného domu. Majitel v bytě bydlel 6 let a měl v něm zřízen trvalý pobyt. Byt se nabízel k prodeji za částku 990 000 Kč.

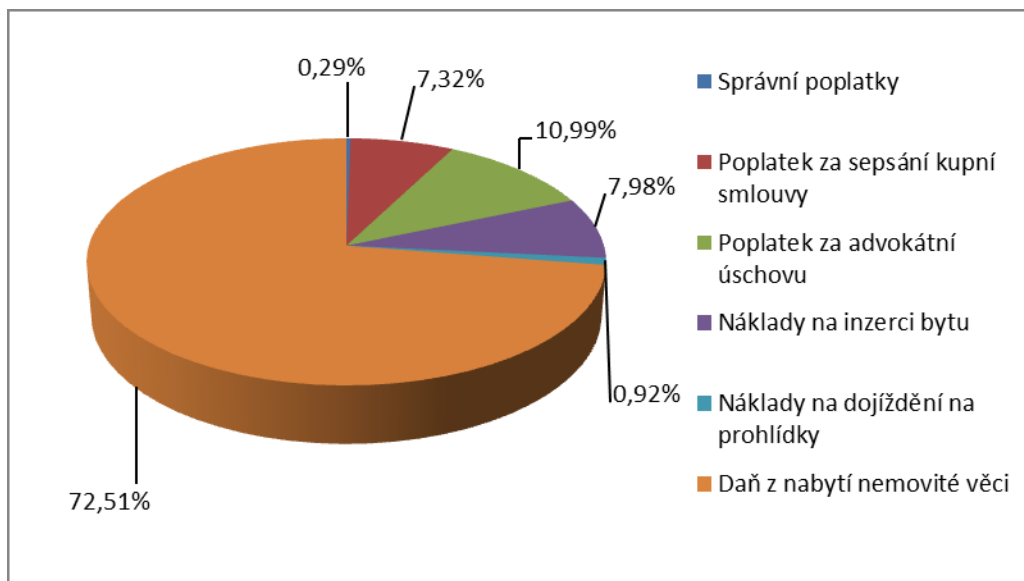
**Tab. č. 1: Transakční náklady spojené s převodem bytu v osobním vlastnictví s využitím RK a bez využití RK**

<b>Položka</b>	<b>Poznámka</b>	<b>Prodej bez RK</b>	<b>Prodej s RK</b>
Cena prodeje	Kupní cena	990 000,00 Kč	990 000,00 Kč
Provize včetně 21 % DPH	Provize ve výši 5% z kupní ceny včetně 21 % DPH	Bez provize	59 000,00 Kč
Správní poplatky	List vlastnictví, 2x ověření podpisu	160,00 Kč	Zahrnuto v provizi
Poplatek za sepsání kupní smlouvy	Smluvní odměna advokátovi	4 000,00 Kč	Zahrnuto v provizi
Poplatek za advokátní úschovu	Smluvní odměna advokátovi	6 000,00 Kč	6 000,00 Kč
Náklady na inzerci bytu	K inzerci byly využity bezplatné realitní servery a také 60 dnů inzerce na placeném serveru Sreality, kde vychází cena inzerátu na 60 Kč+DPH/den	4 356,00 Kč	Zahrnuto v provizi
Náklady na dojíždění na prohlídky	Celkem bylo uskutečněno 7 prohlídek	500,00 Kč	Zahrnuto v provizi
Daň z nabytí nemovité věci	4% sazba daně (na základě předchozí domluvy platí daň prodávající)	39 600,00 Kč	39 600,00 Kč
<b>Součet celkových nákladů při převodu</b>		<b>54 616,00 Kč</b>	<b>104 600,00 Kč</b>
<b>Celková částka, která po odpočtu nákladů zůstane prodávajícímu</b>		<b>935 384,00 Kč</b>	<b>885 400,00 Kč</b>

*Zdroj: vlastní zpracování*

Z tabulky číslo 5.1 lze vyčíst, že částka, která prodávajícímu při nevyužití RK jako zprostředkovatele po odpočtu veškerých nákladů zůstane je 935 384 Kč. V případě využití RK jako zprostředkovatele prodávajícímu zůstane částka 885 400 Kč.

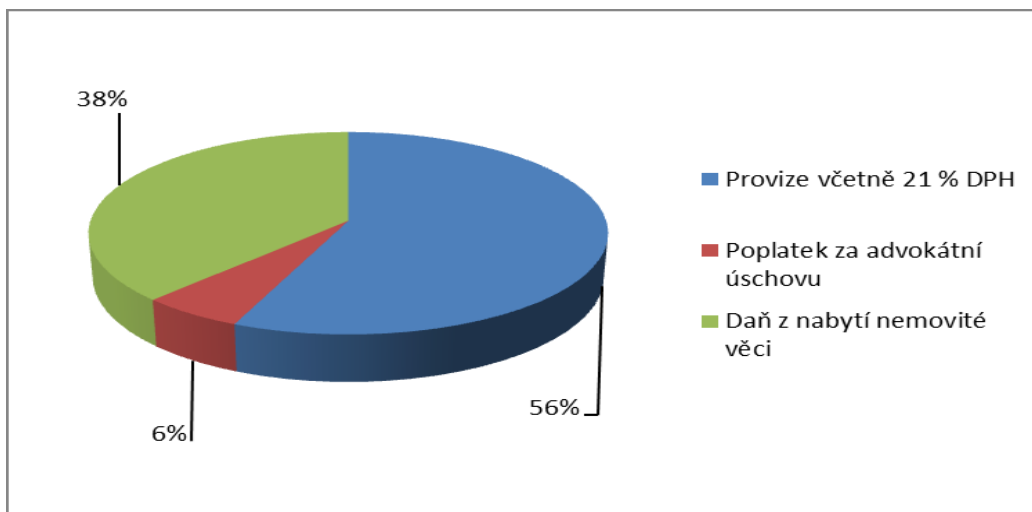
**Graf č. 1: Procentuální zobrazení nákladů na převod bez využití RK**



*Zdroj: vlastní zpracování*

Z uvedeného grafu č. 5.1. vyplývá, že nejvyšší položku při prodeji bytu bez využití RK tvoří náklad na daň z nabytí nemovité věci.

**Graf č. 2: Procentuální zobrazení nákladů na převod s využitím RK**



*Zdroj: vlastní zpracování*

Z uvedeného grafu je zřejmé, že při prodeji přes RK tvoří nejvyšší položku provize a to 56% z celkových nákladů. Druhou nejvyšší položkou je daň z nabytí nemovité věci. Provize



zahrnuje další náklady na převod, kterými jsou správní poplatky, poplatky za právní služby, inzerci atd.

## 5.2 Prodej bytu v družstevním vlastnictví

Je dána druhá situace, kdy se člen bytového družstva Nová Huť rozhodl převést svůj družstevní podíl na nového nabyvatele. Jedná se o třípokojový byt, ve kterém do konce ledna 2014 bydlel podnájemník, který se odstěhoval do jiného města a podnájemní vztah mezi členem bytového družstva a podnájemníkem byl ukončen. Byt má celkovou rozlohu 75 m<sup>2</sup> a je umístěn ve 2. patře nízkopodlažního cihlového domu. Dům je zateplený a má plastová okna. Příslušenství bytu tvoří sklep. Úplata za převod družstevního podílu byla stanovena na částku 920 000 Kč. Poplatek za převod družstvu činí 7 000 Kč a je hrazen nabyvatelem, převodce se tedy náklad na převod netýká.

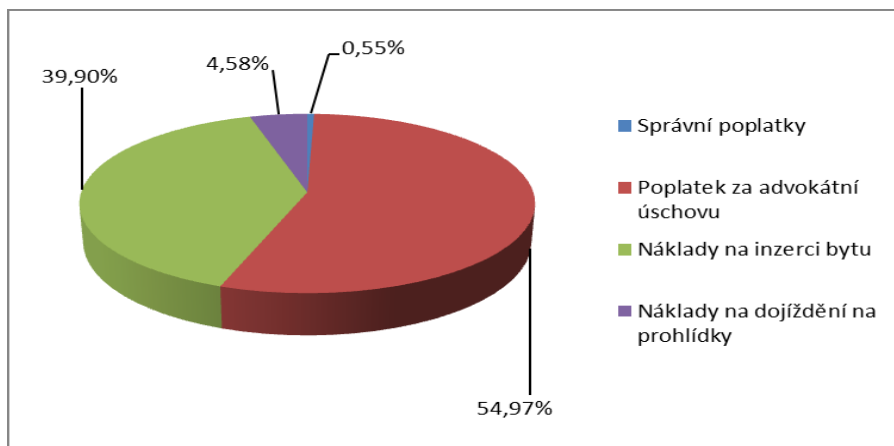
**Tab. č. 2: Transakční náklady spojené s převodem bytu v družstevním vlastnictví s využitím zprostředkovatele a bez využití zprostředkovatele**

Položka	Poznámka	Prodej bez RK	Prodej s RK
Cena za převod	Převod družstevního podílu	920 000,00 Kč	920 000,00 Kč
Provize včetně 21 % DPH	<b>Provize ve výši 4 % včetně 21 % DPH</b>	bez provize	44 528,00 Kč
Správní poplatky	2x ověření podpisu	60,00 Kč	zahrnuto v provizi
Poplatek za sepsání smlouvy o převodu	Zdarma k dispozici na daném družstvu	0,00 Kč	0,00 Kč
Poplatek za advokátní úschovu	Smluvní odměna advokátovi	6 000,00 Kč	6 000,00 Kč
Náklady na inzerci bytu	K inzerci byly využity bezplatné realitní servery a také 60 dnů inzerce na placeném serveru Sreality, kde vychází cena inzerátu na 60 Kč+DPH/den	4 356,00 Kč	zahrnuto v provizi
Náklady na dojíždění na prohlídky	Celkem bylo uskutečněno 7 prohlídek	500,00 Kč	zahrnuto v provizi
<b>Součet celkových nákladů při převodu</b>		<b>10 916,00 Kč</b>	<b>50 528,00 Kč</b>
<b>Celková částka, která po odpočtu nákladů zůstane převodci</b>		<b>709 084,00 Kč</b>	<b>869 472 Kč</b>

*Zdroj: vlastní zpracování*

Z tabulky číslo č .2 lze vyčíst, že částka, která prodávajícímu při nevyužití RK jako zprostředkovatele po odpočtu veškerých nákladů zůstane je 709 084 Kč. V případě využití RK jako zprostředkovatele prodávajícímu zůstane částka 869 472 Kč.

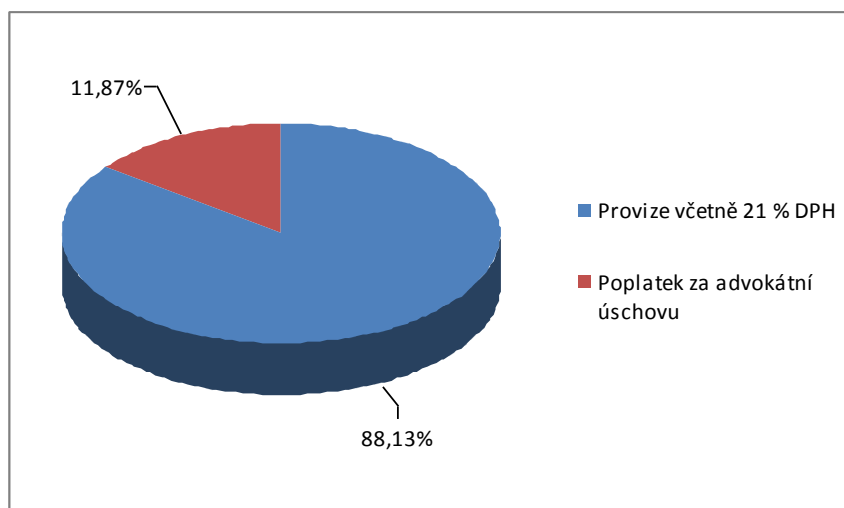
**Graf č. 3: Procentuální zobrazení nákladů na převod bez využití RK**



*Zdroj: vlastní zpracování*

Z uvedeného grafu vyplývá, že nejvyšší položku při prodeji bytu bez využití RK tvoří poplatek za advokátní úschovu.

**Graf č. 4: Procentuální zobrazení nákladů na převod s využitím RK**



*Zdroj: vlastní zpracování*

Z uvedeného grafu je zřejmé, že při prodeji přes RK tvoří nejvyšší položku provize a to 88,13% z celkových nákladů. Druhou položku tvoří poplatek za advokátní úschovu a to

11,87%.

Tento výsledek potvrzuje spředem stanovenou hypotézu, že prodej nemovité věci s využitím realitní kanceláře jako zprostředkovatele vychází prodávajícího nákladněji než prodej bez využití služeb zprostředkovatele.

Prodej nemovité věci je značně individuální záležitost, jelikož každý prodej se může lišit. Není možno pomocí jedné modelové situace porovnat a vyčíslit veškeré situace, které prodej ovlivňují. Je důležité brát v úvahu fakt, že mnoho lidí prodává nemovitost jednou, maximálně dvakrát za život a nemají tedy potřebné odborné znalosti, týkající se průběhu prodeje, správného nastavení ceny či právní stránky procesu apod. Proto je pro ně snadnější a bezpečnější využít služeb zprostředkovatele. Někteří prodávající mohou bydlet ve větší vzdálenosti, a náklady na dojíždění na prohlídky se tak mohou rapidně zvýšit. V těchto případech se jednoznačně vyplatí, pokud prodej zprostředkuje místní realitní kancelář. Dále je nutno zohlednit náklady obětované příležitosti, mezi které může být zařazen například ušlý zisk, kterého by mohl prodávající dosáhnout, pokud by se místo zařizování prodeje věnoval jiné činnosti, která mu přináší výdělek.

### 5.3 Koupě bytu v hotovosti a při využití hypotečního úvěru

V této podkapitole budou porovnávány náklady na koupi výše uvedeného bytu v osobním vlastnictví. V prvním případě bude byt financován z vlastních zdrojů a ve druhém případě bude kupující žádat o hypoteční úvěr.

**Tab. č. 3: Porovnání nákladů při koupi bytu v osobním vlastnictví v hotovosti a při využití hypotečního úvěru**

Položka	Poznámka	Hotovost	Hypoteční úvěr
Cena prodeje	Kupní cena	990 000,00 Kč	990 000,00 Kč
Správní poplatky	1x list vlastnictví 2x ověření podpisu	160,00 Kč	160,00 Kč
Poplatek za sepsání kupní smlouvy	smluvní odměna advokátovi	3 000,00 Kč	3 000,00 Kč
Poplatek za advokátní úschovu	smluvní odměna advokátovi	5 000,00 Kč	5 000,00 Kč
Tržní odhad	Potřebný pro vyřízení hypotečního úvěru	0,00 Kč	3 000,00 Kč
Poplatek za vyřízení úvěru	0,6% z výše úvěru	0,00 Kč	5 940,00 Kč
<b>Celkové náklady na koupi bytu v osobním vlastnictví</b>		<b>8 160,00 Kč</b>	<b>17 100,00 Kč</b>

*Zdroj: vlastní zpracování*

Z uvedené tabulky vyplývá, že koupě bytu při využití vlastních zdrojů je méně nákladná, než v případě financování pomocí hypotečního úvěru. Z výše uvedených výpočtů můžeme vyčíst, že náklady na vyřízení hypotečního úvěru jsou o 8 940 Kč vyšší než v případě koupě bytu v hotovosti. Tuto částku tvoří poplatek za vyřízení hypotečního úvěru a poplatek za tržní odhad. Je důležité zmínit, že většina kupujících využívá při koupi bytu právě variantu financování pomocí hypotečního úvěru. Samotné vyřízení hypotečního úvěru není příliš nákladné, je však nutno počítat s úrokovými sazbami a v případě některých bank také s poplatky za vedení úvěrového účtu.

## 6. Závěr

Cílem zadané bakalářské práce bylo vyčíslit náklady, které jsou spojené s převodem nemovitých věcí a na dvou konkrétních případech prokázat, zda je výhodnější prodej nemovité věci bez nebo s využitím zprostředkovatele a objasnit klady a zápory obou postupů prodeje. V dalším srovnání bylo provedeno vyčíslení nákladů při koupi bytu v osobním vlastnictví, v prvním případě byl byt financován z vlastních zdrojů a ve druhém případě za použití hypotečního úvěru.

V dnešní době si mnoho lidí dostatečně neuvědomuje výhody, které přináší obchodní činnost realitních kanceláří. Největší předností je její odbornost se znalostí daného trhu včetně všech jeho rizik.

Základní výhody vyplývající ze spolupráce s realitní kanceláří:

- Rychlost realizace

Většina RK má propracovaný systém dokonalé inzerce a prezentace nabízených nemovitostí. Často disponují databázemi klientů, což proces prodeje značně urychluje.

- Garance a jistota

RK používají prověřené právní služby pro vyhotovování konceptů smluv, které pokryjí většinu rizik realitních transakcí.

- Dosažení nejlepší ceny

Zaměstnanci RK jsou velmi kvalitně proškoleni, což v kombinaci s dlouholetou praxí v oblasti realit může garantovat, že nemovitá věc bude prodána za výhodnou prodejní cenu.

- Ochrana a diskrétnost

RK má významnou roli při ochraně majitele nemovité věci. Prohlídky jsou realizovány vždy za účasti makléře a v případě, že si majitel nemovité věci přeje zůstat v anonymitě, není nutná jeho účast na prohlídkách.

Mezi nevýhody spolupráce s RK patří především příliš vysoká provize, kterou si RK účtuje za uzavřený obchod. Další nevýhodou, se kterou se můžeme v případě některých RK setkat je, že ne vždy je klientovi poskytnut slíbený servis. Někteří klienti spolupráci s RK kategoricky odmítají z důvodu předchozích negativních zkušeností.

Základní výhody prodeje bez realitní kanceláře:

- Hlavní výhodou při prodeji nemovité věci vlastními silami patří ušetřené peníze za provizi RK. Prodávající mají díky internetu přístup k velkému množství informací a rad, jak nemovitou věc výhodně prodat i bez pomoci RK. Při prodeji má navíc prodávající celou realitní transakci lépe pod kontrolou. Může lépe hýbat s cenou nezávisle na RK, a urychlit tak celý proces prodeje.
- Nevýhodou pro prodávajícího je určení správné strategie uvedení nemovité věci na trh, včetně určení její adekvátní ceny. Ne vždy je prodávající schopen dobře odhadnout situaci a vyjednat si pro sebe ty nejlepší podmínky. Prodávající je nucen vypracovat potřebné právní podklady, což bez odborné pomoci není jednoduchou záležitostí. V neposlední řadě je třeba zmínit problémy s převodem peněz.
- Nevýhodou pro kupujícího jsou možné závady na nemovité věci, které se někteří prodávající snaží zatajit. Hrozí také nebezpečí v případě zadlužené nemovité věci nebo věcného břemene.

Ve čtvrté kapitole bylo cílem podrobně rozebrat s jakými transakčními náklady, se může strana prodávajících nebo strana kupujících setkat při převodu nemovitých věcí. Těmito náklady jsou především správní poplatky – výpis z katastru a návrh na vklad do katastru nemovitostí, úřední ověřování listin a podpisů, poplatky za sepsání kupní, směnné nebo darovací smlouvy, poplatky za úschovu kupní ceny (notářská, advokátní, bankovní) a úschova v realitní kanceláři. Dále náklady na provizi realitní kanceláři, náklady na vyřízení hypotečního úvěru, tržního odhadu a znaleckého posudku, převodu družstevního bytu, inzerci nemovité věci, cestovní náklady, daň z příjmu a z nabytí nemovité věci a nově náklad na vyřízení průkazu energetické náročnosti budovy. S některými z těchto nákladů je nutno počítat vždy, jelikož jsou určeny zákonem nebo jiným právním předpisem. Ostatní náklady vznikají na základě charakteru nemovitosti, složitosti transakce či právních problémů při převodu nemovitosti. Výši některých

nákladů je možno eliminovat, protože některé z úkonů při převodu lze svěřit odborníkům anebo je lze zajistit vlastními silami.

Dalším cílem zadané bakalářské práce bylo srovnání nákladů při koupi bytu v hotovosti a za použití hypotečního úvěru. Nejjednodušším způsobem, jak financovat své bydlení, je vlastní hotovost, pokud ji má kupující k dispozici. I v takovém případě ovšem stojí za zvážení, zda ji opravdu použít. Velice důležitou roli při rozhodování, zda použít vlastní hotovost nebo hypoteční úvěr, hraje cena zdrojů. Snahou kupujícího by mělo být využití právě hypotečního úvěru, jelikož patří k těm nejlevnějším. První věcí, o kterou se žadatel o úvěr zajímá, je hlavně výše úrokové sazby. Ta je sice v současné době u většiny bank relativně nízká, přesto však úroky, které kupující bance zaplatí, celkovou cenu nemovitosti prodražují. Z výsledků tabulky č. 3 je zřejmé, že samotný převod je nákladnější za použití hypotečního úvěru, a to z důvodu toho, že je nutno počítat s poplatkem za vyřízení hypotečního úvěru a s poplatkem za tržní odhad, který je pro vyřízení úvěru nezbytně nutný. Kupující musí do budoucna počítat s úrokovými sazbami a v případě některých bank také s poplatky za vedení úvěrového účtu.

## Seznam použité literatury

1. BRADÁČ, Albert, Josef FIALA a Vítězslava HLAVINKOVÁ. *Nemovitosti: oceňování a právní vztahy*. 4. přeprac. a dopl. vyd. Praha: Linde, 2007, 740 s. ISBN 978-807-2016-792.
2. BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8., přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009, 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.
3. JANKŮ, Martin. *Nemovitosti: koupě, prodej a další právní vztahy*. 2. aktualiz. vyd. Brno: Computer Press, 2007, 280 s. Právo pro denní praxi (Computer Press). ISBN 978-80-251-1499-5.
4. KLEIN, Štěpán a Petra KESSLEROVÁ. *Jak prodat nemovitost v době krize*. 1. vyd. Praha: Grada, 2009, 106 s. Finance (Grada). ISBN 978-80-247-3200-8.
5. RONOVSKÁ, Kateřina, Lenka DOBEŠOVÁ a Miloslav HRDLIČKA. *Jak správně pronajmout, prodat, koupit dům či byt*. 1. vyd. Praha: Grada Publishing, 2012, 128 s. Profi, 153. ISBN 978-802-4742-045.
6. ZEVENBERGEN, J, Andrew U FRANK a Erik STUBKJÆR. *Real property transactions: procedures, transaction costs and models*. Amsterdam: IOS Press, c2007, 279 p. ISBN 978-158-6035-815.

### Legislativa

7. *Nový občanský zákoník pro každého*. 1. vyd. Bratislava: DonauMedia, c2014, 176 s. ISBN 978-80-89364-55-8.
8. Předpis č. 340/2013 Sb., Zákonné opatření Senátu o dani z nabytí nemovitých věcí ze dne 9. října 2013
9. Vyhláška č. 196/2001 Sb. o odměnách a náhradách notářů, správců pozůstalosti a Notářské komory České republiky (notářský tarif) ve znění vyhlášek č. 42/2002 Sb., č. 403/2005 Sb., č. 399/2006 Sb., č. 167/2009 Sb. a vyhlášky č. 432/2013 Sb.
10. zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník
11. zákon č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon)



## Elektronické zdroje

12. Český úřad zeměměřický a katastrální: *Sazby správních poplatků*. [online]. [cit. 2014-04-14]. Dostupné z: <http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Poplatky/Sazby-spravnich-poplatku.aspx>
13. Český úřad zeměměřický a katastrální: *Zápisy do katastru nemovitostí*. [online]. [cit. 2014-04-23]. Dostupné z: <http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Zapisy-do-KN/Zapisy-do-KN.aspx>
14. Finance.cz – daně, banky, kalkulačky, spoření, kurzy měn: *Daně 2014: Zrušení dědické a darovací daně, vyšší osvobození příležitostných příjmů 2014*. [online]. [cit. 2014-04-13]. Dostupné z: <http://www.finance.cz/zpravy/finance/406102-dane-2014-zruseni-dedicke-a-darovaci-dane-vyssi-osvobozeni-prilezitostnych-prijmu/>
15. Finance.cz – daně, banky, kalkulačky, spoření, kurzy měn: *Daně 2014: Zvýšení DPH u prodeje pozemků* [online]. [cit. 2014-04-13]. Dostupné z <http://www.finance.cz/zpravy/finance/406668-dane-2014-zvyseni-dph-u-prodeje-pozemku/>
16. Finanční správa: *Co se změní u daně z převodu nemovitostí po 1. 1: 2014* [online]. [cit. 2014-04-12]. Dostupné z: <http://www.financnisprava.cz/cs/financi-sprava/pro-media/tiskove-zpravy/2013/co-se-zmeni-u-dane-z-prevodu-nemovitosti-po-1-1-2014-zmeny-budou-i-u-dane-dedicke-a-darovaci-4576>
17. Hospodářská komora České republiky: *Ověřování listin a podpisů (vidimace a legalizace)*. [online]. [cit. 2014-04-14]. Dostupné z: <http://www.komora.cz/pro-podnikani/czech-point/overovani-listin-a-podpisu/overovani-listin-a-podpisu-vidimace-a-legalizace.aspx>
18. Informace pro účetní a podnikatele: *Nemovitosti a daň z příjmů od roku 2014* [online]. [cit. 2014-04-11]. Dostupné z: <http://portal.pohoda.cz/zakon-a-pravo/finance-a-dane/nemovitosti-a-dan-z-prijmu-od-roku-2014/>

19. Komerční banka: *Dohoda o správě kupní ceny*. [online]. [cit. 2014-04-18]. Dostupné z: <http://www.kb.cz/cs/lide/obcane/dohoda-o-sprave-kupni-ceny.shtml>
20. Měšec.cz: *Průkaz energetické náročnosti budovy: K čemu vám je a kolik bude stát?* [online]. [cit. 2014-04-15]. Dostupné z <http://www.mesec.cz/clanky/prukaz-energeticke-narocnosti-budovy-k-cemu-vam-je-a-kolik-bude-stat/>
21. Nový občanský zákoník: *Principy a základní pojmy* [online]. [cit. 2014-04-16]. Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/o-novem-obcanskem-zakoniku/>
22. Nový občanský zákoník: *Stavba jako součást pozemku*. [online]. [cit. 2014-04-22]. Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/vecna-prava/konkretni-zmeny/stavba-jako-soucast-pozemku/>
23. Oficiální portál pro podnikání a export: *Daň z nabytí nemovitých věcí* [online]. [cit. 2014-04-12]. Dostupné z: <http://www.businessinfo.cz/cs/dane/dan-z-nabyti-nemovitych-veci.html>
24. Pro prodej nemovitostí v roce 2014 nebude potřeba znalecký posudek. [online]. [cit. 2014-04-16]. Dostupné z: <http://www.dvl.cz/aktuality/pro-prodej-nemovitosti-v-roce-2014-nebude-potreba-znalecky-posudek>
25. Teorie praxe a výuky: *Oceňování majetku*. [online]. [cit. 2014-04-24]. Dostupné z: [http://www.trzniceny.cz/?page\\_id=2](http://www.trzniceny.cz/?page_id=2)
26. Žijeme naplno: *Dvoji odhad cen nemovitostí*. [online]. [cit. 2014-04-19]. Dostupné z: <http://www.zijemenaplno.cz/Clanky/a489-Dvoji-odhad-cen-nemovitosti.aspx>

Interní materiály RK Sting

## Seznam zkratk

DPH – Daň z přidané hodnoty

NOZ – Nový občanský zákoník

OZ – Občanská zákoník

RK – Realitní kancelář

SJM – Společné jmění manželů

ZDPH – Zákon o dani z přidané hodnoty

## Seznam tabulek

Tab. č. 1: Transakční náklady spojené s převodem bytu v osobním vlastnictví s využitím RK a bez využití RK.....45

Tab. č. 2: Transakční náklady spojené s převodem bytu v družstevním vlastnictví s využitím zprostředkovatele a bez využití zprostředkovatele.....47

Tab. č. 3: Porovnání nákladů při koupi bytu v osobním vlastnictví v hotovosti a při využití hypotečního úvěru .....49

## Seznam grafů

Graf č. 1: Procentuální zobrazení nákladů na převod bez využití RK .....46

Graf č. 2: Procentuální zobrazení nákladů na převod s využitím RK .....46

Graf č. 3: Procentuální zobrazení nákladů na převod bez využití RK .....48

Graf č. 4: Procentuální zobrazení nákladů na převod s využitím RK .....48

## Seznam obrázků


Obr. č. 1: Průkaz energetické náročnosti budovy.....43

## Prohlášení o využití výsledků bakalářské práce

### ▪ Prohlašuji, že

- jsem byla seznámena s tím, že na mou bakalářskou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. – autorský zákon, zejména § 35 – užití díla v rámci občanských a náboženských obřadů, v rámci školních představení a užití díla školního a § 60 – školní dílo;
- beru na vědomí, že Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava (dále jen VŠB-TUO) má právo nevýdělečně, ke své vlastní potřebě, bakalářskou práci užit (§ 35 odst. 3);
- souhlasím s tím, že bakalářská práce bude v elektronické podobě archivována v Ústřední knihovně VŠB-TUO a jeden výtisk bude uložen u vedoucího bakalářské práce. Souhlasím s tím, že bibliografické údaje o bakalářské práci budou zveřejněny v informačním systému VŠB-TUO;
- bylo sjednáno, že s VŠB-TUO, v případě zájmu z její strany, uzavřu licenční smlouvu s oprávněním užit díla v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;
- bylo sjednáno, že užit své dílo, bakalářskou práci, nebo poskytnout licenci k jejímu využití mohu jen se souhlasem VŠB-TUO, která je oprávněna v takovém případě ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které byly VŠB-TUO na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše).

V Ostravě dne 9. května 2014

  
.....  
Radka Podlesná

## **Seznam příloh**

Příloha č. 1: Odměna notáře za sepsání kupní smlouvy.

Příloha č. 2: Tarif za přijetí peněz nebo cenného papíru do notářské úschovy.

Příloha č. 3: Graf návštěvnosti zakázky – prodej bytu 3+1 v Ostravě – Porubě.

Příloha č. 4: Graf návštěvnosti zakázky – prodej rodinného domu v Ostravě – Lhotce.

## Příloha č. 1: Odměna notáře za sepsání kupní smlouvy

- z prvních 100 000 Kč tarifní hodnoty..... 2,0 %,
- z přebývajících částky až do 500 000 Kč tarifní hodnoty..... 1,2 %,
- z přebývajících částky až do 1 000 000 Kč tarifní hodnoty..... 0,6 %,
- z přebývajících částky až do 3 000 000 Kč tarifní hodnoty..... 0,3 %,
- z přebývajících částky až do 20 000 000 Kč tarifní hodnoty..... 0,2 %,
- z přebývajících částky až do 30 000 000 Kč tarifní hodnoty..... 0,1 %,
- z přebývajících částky až do 100 000 000 Kč tarifní hodnoty..... 0,05 %,
- nejméně 1 000 Kč, v případě notářského zápisu, který je podkladem pro zápis do veřejného seznamu, nejméně 2 000 Kč a v případě notářského zápisu, který je podkladem pro zápis do veřejného rejstříku, nejméně 4 000 Kč.<sup>42</sup>

---

<sup>42</sup>Vyhláška č. 196/2001 Sb. o odměnách a náhradách notářů, správců pozůstalosti a Notářské komory České republiky (notářský tarif) ve znění vyhlášek č. 42/2002 Sb., č. 403/2005 Sb., č. 399/2006 Sb., č. 167/2009 Sb. a vyhlášky č. 432/2013 Sb.

## **Příloha č. 2: Tarif za přijetí peněz nebo cenného papíru do notářské úschovy**

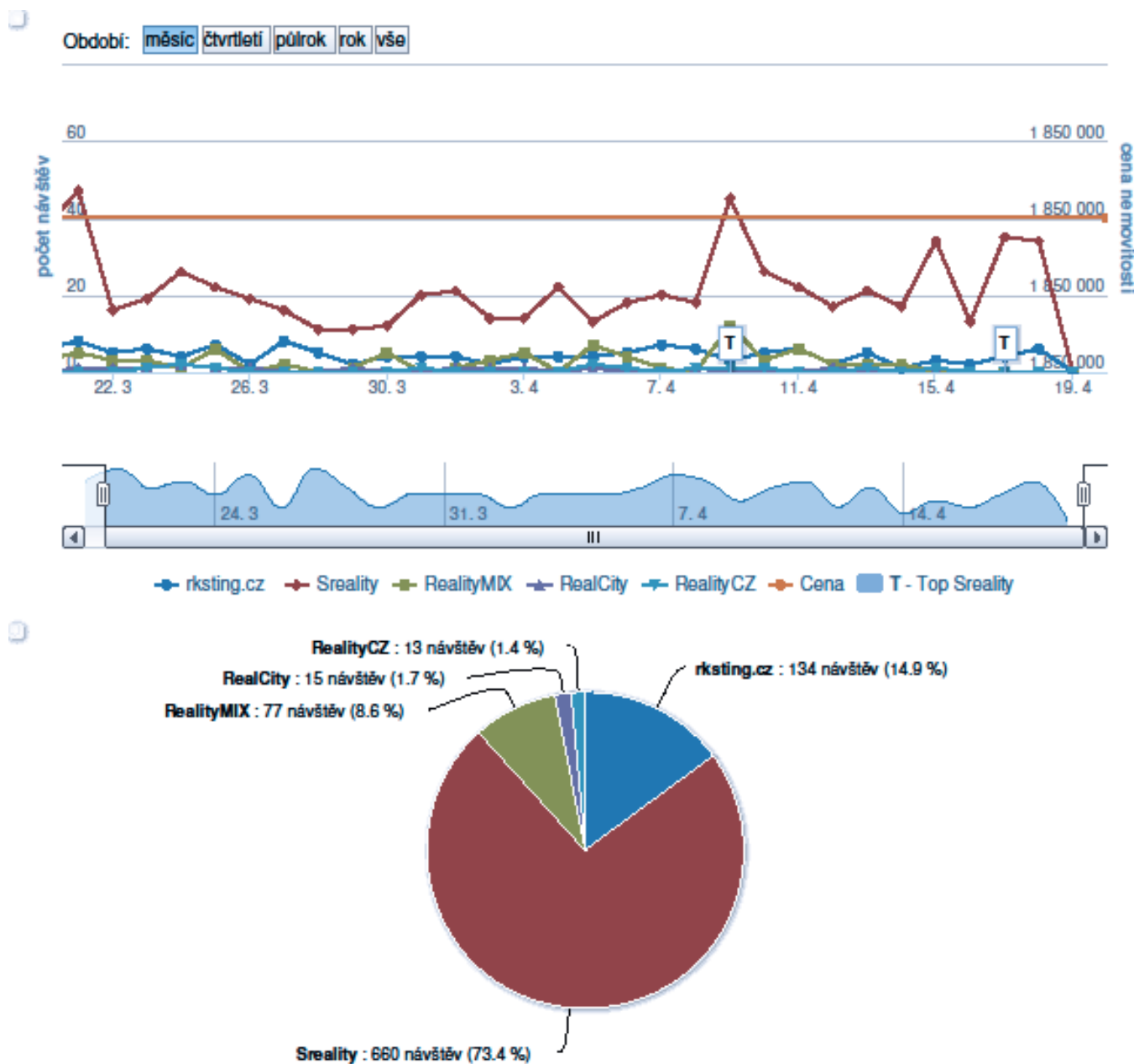
z prvních 100 000 Kč tarifní hodnoty .....1,2 %,  
z přebývajících částky až do 500 000 Kč tarifní hodnoty .....0,6 %,  
z přebývajících částky až do 1 000 000 Kč tarifní hodnoty .....0,4 %,  
z přebývajících částky až do 10 000 000 Kč tarifní hodnoty .....0,2 %,  
z přebývajících částky až do 30 000 000 Kč tarifní hodnoty .....0,1 %, nejméně 1000 Kč.  
Částka nad 30 000 000 Kč se do základu tarifní hodnoty nezapočítává. Nelze-li určit tarifní hodnotu za přijetí cenného papíru do úschovy, nebo ji lze určit jen s nepoměrnými náklady činí cena 1 500 Kč. Přijímá-li notář do notářské úschovy peníze v souvislosti se smlouvou, kterou sepsal, jednu desetinu z odměny vypočtené podle vět první a druhé.<sup>43</sup>

---

<sup>43</sup> Vyhláška č. 196/2001 Sb. o odměnách a náhradách notářů, správců pozůstalosti a Notářské komory České republiky (notářský tarif) ve znění vyhlášek č. 42/2002 Sb., č. 403/2005 Sb., č. 399/2006 Sb., č. 167/2009 Sb. a vyhlášky č. 432/2013 Sb.

Příloha č. 3: **Graf návštěvnosti zakázky – prodej bytu 3+1 v Ostravě – Porubě.**

Níže zobrazený graf znázorňuje návštěvnost inzerované zakázky na konkrétních realitních serverech. Jedná se o skutečnou zakázku prodeje bytu 3+1 v Ostravě, která je nabízena prostřednictvím RK Sting.

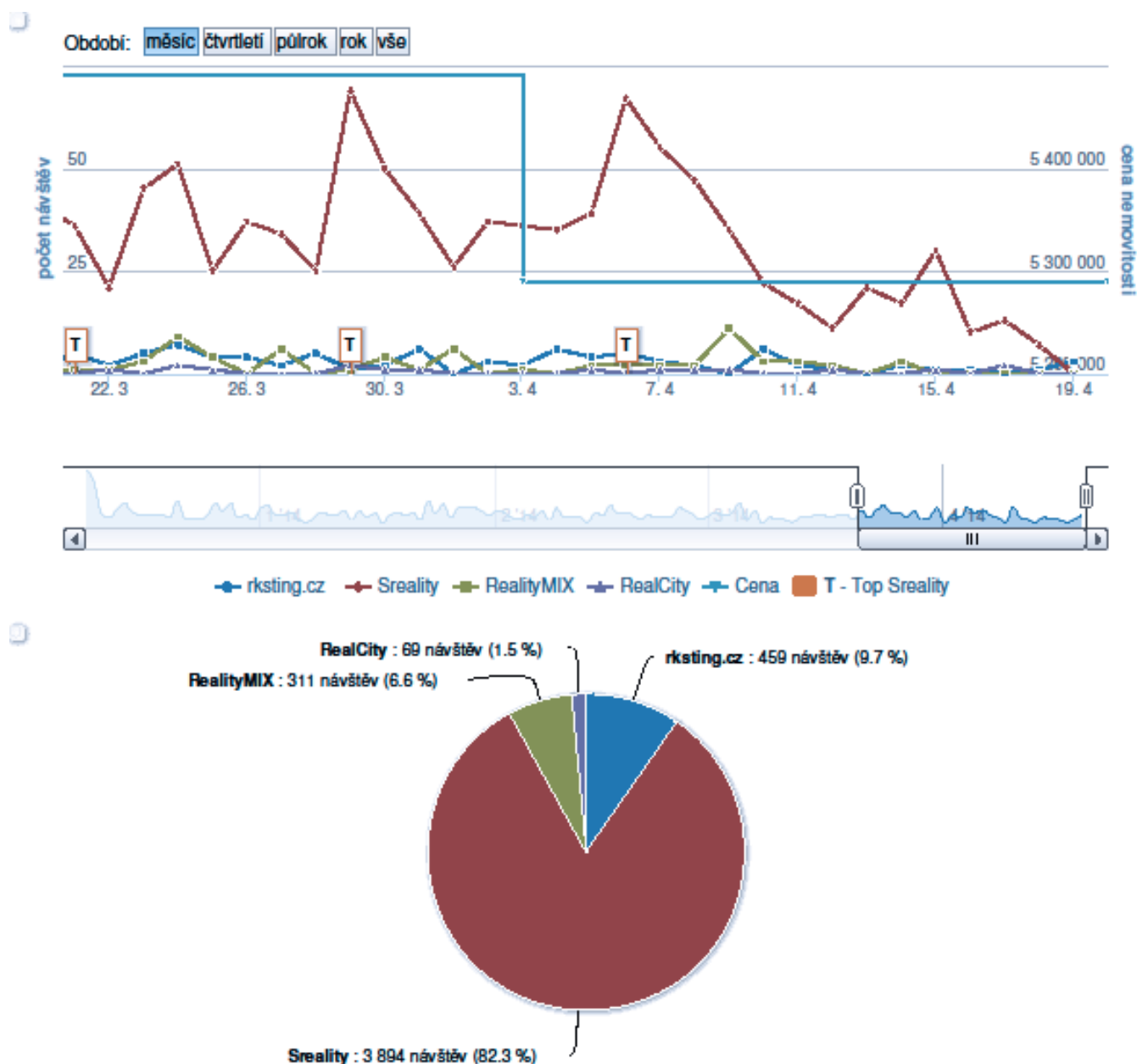


Zdroj: Realitní kancelář Sting



#### Příloha č. 4: Graf návštěvnost zakázky – prodej rodinného domu v Ostravě – Lhotce

Níže zobrazený graf znázorňuje návštěvnost inzerované zakázky na konkrétních realitních serverech. Jedná se o skutečnou zakázku prodeje rodinného domu v Ostravě - Lhotce, která je nabízena prostřednictvím RK Sting.



Zdroj: Realitní kancelář Sting